EMBASSY OF THE
UNITED STATES OF AMERICA

Istanbul, July 14, 1930.

No. 1083

INDEX BUREAU
DEPT. OF STATE
PUBLICATIONS SECTION
JUL 31 1930

DEPARTMENT OF STATE
JUL 31 1930

FOR DI...

NA 767.68115/140

The Honorable

The Secretary of State,

Washington.

Sir:

With reference to the Embassy's despatch No. 1067 of June 22, 1930, wherewith was transmitted for the Department's information the text of a Convention concluded on the 10th ultimo between Tevfik Rüştü Bey and the Hellenic Minister at Ankara in solution of pending problems of the Turco-Greek exchange controversy, I have the honor to enclose herewith for the Department's archives a single copy of the related advisory opinion on the subject of liquidation of property belonging to

1/

persons

FILED
NOV 12 1930

persons of "exchangeable" category, rendered on June 12, last, by the three neutral heads of the Mixed Exchange Commission. This advisory opinion, it will be recalled, was required by Article 4 of the above-mentioned Convention, to be rendered immediately after signature of the accord.

The text, which a member of my staff obtained from Mr. Holstad, neutral member of the Commission, contains, in addition to the advisory opinion given by him and his colleagues, an annex giving a report of a former Neutral President, Mr. Widding, on certain problems of property evaluation, together with a statement of two other experts respecting means of evaluating exchangeable properties in conformity with the provisions of the Treaty of Lausanne. (These two annexes, the first of which was dated June 15, 1925, and the second June 20, 1929, would seem to have no great present interest in view of the signature of the Convention of June 10, and the subsequently expressed opinion of the three heads of the Exchange Commission).

The Neutrals' advisory opinion, after setting forth the historical background of the Lausanne Convention and the system established thereby both for the exchange of populations and the evaluation and liquidation of the property of the so-called "exchangeables", concluded some 50 pages later with an expression of conviction that its authors could not advise the two Governments to proceed with the evaluation as envisaged by the Lausanne Convention. To do so would demand a great increase in the personnel of the Commission, a long period of time, and a vast expenditure of money with an ensuing result the value of which would forever be open to doubt.

A global evaluation, although apparently more simple

than

than one of estimation and evaluation of individual properties is precluded owing to its incompatibility with the stipulations of the Lausanne Convention which can be modified only with the consent of the two Governments. Moreover, the neutral members considered that they could not advise the Governments to agree to a global evaluation which would necessarily give rise to many errors and could hardly lead to a satisfactory outcome. In short, lapse of time has rendered inapplicable the clauses of the Lausanne Convention which relate to the evaluation and liquidation of property of exchangeables.

Hence the neutral members held:

"1. That it is impossible to determine on the basis of information at present in the possession of the Mixed Exchange Commission the question of whether or not a balance exists in favor of either party (as a consequence of the liquidation of "exchangeables" properties);

"2. That the solution of the question on the basis of the provisions of the Exchange Convention would necessitate very considerable additional expenses for an evaluation capable of serving as a basis for general liquidation;

"3. That such a work would demand a long time, and;

"4. That the final results and the real value of such research would be open to grave doubt".

In view of the foregoing, the neutrals felt obliged to recommend to the two Governments to refrain from application of the clauses of the Lausanne Convention respecting the evaluation and liquidation of the property of the "exchangeables".

At present, the neutral members of the Commission are engaged in forming committees to be charged with the issuance

of the

of the certificates of establishment prescribed by Article 10 of the Convention of June 10, last.

I have the honor to be, Sir,

Your obedient servant,

Joseph C. Grew.

Enclosure:

1/ Single copy of Advisory Opinion.

Copy sent E. I. C., Paris.

DOSYA

Avis Consultatif

avec Annexes.

COP/CC.

AVIS CONSULTATIF

SUR

LA QUESTION DE LA LIQUIDATION DES BIENS DES ECHANGEABLES

émis en vertu de l'article 4 de la Convention gréco-turque signée à Ankara, le 10 juin 1930.

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Conf.AE.-

T A B L E D E S M A T I E R E S.

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

	Pages
PREAMBULE	1
HISTORIQUE	2
SYSTEME DE LA CONVENTION DE LAUSANNE	5
A)L'ECHANGE	6
B)EVALUATION ET LIQUIDATION DES BIENS DES ECHANGEABLES	7
I.-Analyse des dispositions de la Convention relatives à l'évaluation et la liquidation des biens.	7
II.-Caractère de l'évaluation stipulée par la Convention	10
III.-Problèmes de l'évaluation	14
a)Reconnaissance de la qualité d'échangeable	14
b)Vérification des droits de propriété	17
c)Moment auquel doit se référer l'évaluation	19
d)Valeur qui doit servir de base d'évaluation	22
Biens immeubles	22
Biens meubles	24
Coffres-forts et dîme des Tabacs	27
e)Travaux de la Commission Mixte en vu de l'évaluation	28
f)Négociations directes 1925-1928	33
g)Décision de la Commission Mixte de 1928	34
h)Négociations de 1930	37
i)Résultats des travaux	37
CONCLUSIONS	50

./. Le titre de ce chapitre ayant été omis par inadvertance, il est prié de bien vouloir l'insérer à la page (14),en tête de l'alinéa commençant par les mots :
"S'il est donc hors de doute ",etc.,

Par la stipulation de l'article 4 de l'Accord entre la Grèce et la Turquie, signé à Ankara le 10 juin 1930, les Hautes Parties contractantes ont confié aux trois Membres neutres de la Commission Mixte pour l'échange des populations grecques et turques le soin d'émettre immédiatement leur avis sur la solution de la question de la liquidation des biens des échangeables, parmi lesquels sont comprises les réclamations sur la dîme des tabacs et les coffres-forts au sujet des échangeables.

En donnant suite à cette demande des deux Gouvernements, et animés du désir sincère de pouvoir ainsi contribuer au règlement définitif des graves problèmes nés de l'échange des populations grecques et turques, nous faisons, tout d'abord, remarquer que le délai très court que les deux Parties ont fixé dans l'Accord, ne nous permet pas d'émettre un avis aussi documenté que nous pourrions le désirer. Cependant, les observations suivantes reposent sur des études préalables approfondies, se basant sur toutes les données techniques et matérielles dont dispose, à l'heure présente, la Commission Mixte, et sur des considérations qu'une longue expérience de la matière, ainsi que de nouvelles recherches, spécialement entreprises dans le but d'arriver à une solution, nous ont inspiré. Si l'on nous avait accordé un délai plus long, nous aurions pu faire état de plus de données, citer plus d'exemples et de cas concrets pour appuyer les conclusions auxquelles nous aboutissons, de sorte que l'avis que nous exprimons ci-dessous aurait été plus fortement documenté. Mais, ce fait ne touche en rien à l'essence même de l'avis,

quoiqu'il soit évident qu'il eût été préférable d'étayer les thèses ci-après développées par une documentation plus détaillée que celle que nous devons nous borner à reproduire dans les circonstances actuelles. Quand au fond du problème, l'avis exprimé notre opinion nettement établie sur la manière dont la question de la liquidation des biens des échangeables doit être envisagée.

Nous exprimons l'espoir que les considérations suivantes puissent servir à la solution définitive de toutes les questions comprises dans le nouvel Accord entre les deux Gouvernements et c'est dans cet esprit que nous présentons ci-après notre avis consultatif.

H I S T O R I Q U E

DE L'ELABORATION DE LA CONVENTION DE LAUSANNE.-

Pour mettre en pleine lumière le problème dont il s'agit, il faut remonter jusqu'à cet immense courant d'émigration qui, s'étant établi entre la Grèce et la Turquie à partir des guerres balkaniques, augmenta d'année en année, et atteignit son point culminant, immédiatement avant l'ouverture de la Conférence de Lausanne, à la suite des évènements d'Asie-Mineure. Ce grand mouvement de populations commença par le départ de nombreuses familles turques domiciliées dans les anciens territoires ottomans qui furent annexés à la Grèce après le Traité de Bucarest de 1913, et finit par l'arrivée en masse des réfugiés micrasiatiques sur le territoire Hellénique en 1922, et enfin, par l'échange effectué par la Commission Mixte. Mais, entretemps, le déplacement des populations n'avait pas cessé. A l'époque qui suivit les deux guerres balkaniques, beaucoup de Musulmans ont fait usage du droit d'option que leur avait accordé le Traité gréco-turc d'Athènes du 1/14 novembre 1913. Ce mouvement, arrêté pendant la guerre mondiale, s'est intensifié au lendemain de l'armistice de Moudros, surtout après la signature du Traité de Sèvres. D'autre part, l'é-

./.

migration des Grecs de la Turquie commença après la fin des guerres balkaniques et continua pendant toute la durée de la guerre mondiale. Les évènements de 1920 et 1921 eurent pour conséquence un retour de beaucoup de ces émigrants dans leurs foyers primitifs. Mais sous l'influence de la situation créée aux mois de septembre et d'octobre 1922 en Asie-Mineure, des milliers de réfugiés grecs abandonnèrent leurs foyers d'Anatolie pour s'enfuir en Grèce dans des masses si énormes que ce pays était absolument hors d'état de les installer. D'après les données fournies à la Conférence de Lausanne, le nombre total de ces réfugiés de 1922 avait, à la fin de ladite année, dépassé 1.000.000 de personnes. La conséquence inévitable de cet afflux subit et inattendu fut un profond bouleversement dans l'économie nationale hellénique et, partant, une existence lamentable pour de très nombreux individus. C'est dans ces conditions que la Conférence de Lausanne s'est réunie le 20 novembre 1922 pour résoudre les multiples problèmes du Proche-Orient, légués par les guerres balkaniques, la guerre mondiale et le conflit gréco-turc. La Conférence s'est trouvée en présence d'une situation de fait à laquelle elle n'a su remédier qu'en lui donnant une sanction légale par le moyen d'une Convention qui stipulait l'échange <u>obligatoire</u> des minorités grecques de Turquie et des minorités turques de Grèce, exception faite des habitants grecs de Constantinople établis avant le 30 octobre 1918 dans les circonscriptions de la Préfecture de cette ville (délimitées par la loi de 1912) et des habitants musulmans de la Thrace Occidentale. Tous les négociateurs de Lausanne - les représentants des deux Pays directement intéressés ainsi que ceux des grandes Puissances Alliées - étaient d'accord que l'échange envisagé devrait être réalisé rapidement, sans le moindre ralentissement, pour atteindre le but qu'on s'était proposé. Dans la séance du 1er décembre 1922, l'opinion fut émise que l'échange

devrait être réalisé, au moins partiellement, jusqu'à la fin du mois de février 1923, c'est à dire au cours de trois mois. Dans ce but, on avait envisagé un accord immédiat, destiné à être mis en vigueur indépendamment du Traité de Paix, et sans attendre la ratification de celui-ci. Cependant, l'élaboration de la Convention de l'échange s'est heurtée à de très grandes difficultés et l'idée primitive de la mise en application immédiate des différentes dispositions de cette Convention n'a pas pu être réalisée. Au contraire, l'entrée en vigueur de la Convention, signée le 30 janvier 1923, fut subordonnée à la ratification du Traité de Paix de Lausanne par les deux Hautes Parties contractantes (art.19) laquelle n'a eu lieu que le 23 août 1923, c'est à dire plusieurs années après le commencement, et une année entière après la culmination du grand mouvement d'émigration qui était à la base des stipulations de la Convention. Ce retard considérable a, dès le début, rendu excessivement difficile la tâche de la Commission Mixte pour autant qu'elle concerne l'évaluation et la liquidation des biens mobiliers et immobiliers appartenant aux émigrants. La situation s'était tellement aggravée que certaines stipulations de la Convention étaient devenues inapplicables ou n'auraient pas pu être appliquées sans rencontrer des obstacles pratique insurmontables. L'évolution des travaux de la Commission Mixte depuis l'année 1925 en fournit la preuve.

La Convention de Lausanne part de la religion et de la sujétion comme principes fondamentaux de l'échangeabilité. Elle ne vise que les minorités turques et grecques dans un sens restreint, domiciliées respectivement sur les territoires hellénique et turc. Il s'ensuit donc qu'elle ne concerne aucunement les sujets turcs résidant en Grèce et les sujets grecs résidant en Turquie. Ces deux catégories ne tombent pas sous les dispositions de la Convention, puisqu'elles ne font pas partie des minorités en question, mais doivent être considérées comme des étrangers vis à vis de l'Etat sur le territoire duquel elles sont fixées. En outre, il est à remarquer que, vu le caractère décisif de la religion, l'échange ne s'applique pas aux Grecs de Turquie professant une autre religion que la religion grecque-orthodo

./.

tels que le catholicisme, le protestantisme, l'islamisme. Pour ce qui concerne toutes les personnes qui ont quitté avant le 18 octobre 1912 les territoires turcs ou grecs dont les populations respectivement grecques et turques spnt soumises à l'échange, elles seront considérées comme non-échangeables et ne seront pas visées par l'ensemble des stipulations de la Convention. Ces personnes gardent le droit de disposer librement de leurs biens situés dans les territoires respectifs, droit dont ne jouissent pas les échangeables. Cette catégorie des non-échangeables est visée par la Déclaration IX, signée le 24 juillet 1923, simultanément avec le Traité de Paix de Lausanne. Ce sont tous les problèmes qui se rattachent au statut juridique des non-échangeables, non visés par la Convention de l'échange, qui ont créé la situation d'où sont nées les négociations d'Angora et d'Athènes de 1925 et 1926, négociations qui ont eu pour conséquence de charger la Commission Mixte d'une tâche tout à fait nouvelle, à savoir la mise en application de ces Accords qui concernent des personnes non-échangeables.

S Y S T E M E
DE LA CONVENTION DE LAUSANNE.-

La Convention de Lausanne envisage un système qui comprend deux opérations distinctes confiées à la Commission Mixte pour l'échange des populations grecques et turques instituée par ladite Convention:

A.- la réalisation de l'échange,

B.- la liquidation des biens des échangeables (art. 12).

Les conditions de l'échangeabilité sont établies par les articles 1 à 3 et ce sont ces stipulations qui, d'une part, ont régi l'activité de la Commission Mixte dans le domaine de l'échange et qui, d'autre part, contiennent des conditions applicables à remplir par les bénéficiaires des didpositions des articles 8, 9, 10, 13 et 14 relatives aux biens des échangeable

./.

A.- L'ECHANGE.-

La première des tâches susmentionnées - l'échange même - était terminée vers le milieu de l'année 1925. Le chiffre des personnes échangées sous les auspices de la Commission Mixte - ressortissants turcs, de religion grecque-orthodoxe, établis sur les territoires turcs, et ressortissants grecs, de religion musulmane, établis sur les territoires grecs - s'élève à 547.003, dont 354.647 Musulmans et 192.356 Grecs. Mais il résulte des explications données ci-dessus que ce chiffre ne comprend qu'une partie relativement restreinte de toutes les personnes que vise la Convention de l'échange. Il faut prendre en considération toutes les autres catégories provenant du grand mouvement de population mentionné plus haut, notamment cette émigration immense qui a eu lieu avant l'ouverture des négociations de la Conférence de Lausanne à la suite des évènements d'Asie-Mineure, émigration qui s'élève, selon les renseignements fournis à la Conférence de Lausanne, jusqu'à un million de personnes environ. Ce mouvement a continué pendant toute l'époque suivant la signature de la Convention, jusqu'à l'entrée en vigueur de celle-ci et la constitution de la Commission Mixte. Ces catégories sont visées par l'article 3 de la Convention, qui comprend tous les Grecs et les Musulmans ayant quitté depuis le 18 octobre 1912 - date à laquelle a éclaté la première guerre balkanique - les territoires dont les habitants grecs et turcs doivent être respectivement échangés, ces personnes étant considérées comme comprises dans l'échange. La Commission Mixte ne dispose pas de données indiquant le nombre des personnes appartenant à ces différentes catégories. Nous n'en avons aucune connaissance, même approximative, et il semble fort douteux qu'on puisse déterminer exactement ce chiffre. Il s'ensuit que la Commission Mixte n'est pas à même d'indiquer le chiffre total des échangeables qui sont visés par la Convention de l'échange et dont il s'agit d'évaluer et de liquider les biens

C'est là la première grande difficulté qui se pose, quand on aborde la seconde tâche qui incombe à la Commission Mixte, à savoir la liquidation des biens des échangeables et tout le système établi par la Convention de l'échange à ce sujet.

B.-EVALUATION ET LIQUIDATION DES BIENS DES ECHANGEABLES.-

I.- Analyse des dispositions de la Convention relatives à l'évaluation et la liquidation des biens.

La liquidation des biens abandonnés par les émigrés était la condition indispensable de l'échange obligatoire des populations grecques et turques et il est donc tout naturel que les auteurs de cette mesure aient pris soin d'établir une série de stipulations tendant à assurer aux personnes échangées l'équivalent de la fortune laissée dans le pays qu'elles avaient quitté. Le principe dirigeant est, en effet, que l'ayant droit doit recevoir des biens d'égale valeur et de même nature que ceux abandonnés dans le pays d'origine, et c'est en tenant de ce principe qu'il faut envisager tout l'ensemble des dispositions de la Convention relatives aux biens des échangeables.

Tout d'abord, la Convention distingue entre les biens meubles et immeubles. En ce qui concerne les biens mobiliers des échangeables, une double solution a été adoptée.

L'article 8 stipule:

1°) que les émigrants - cette notion, prise dans le sens de l'article 3, paragraphe 2, vise toutes les personnes physiques et morales devant émigrer ou ayant émigré après le 18 octobre 1912 - auront le droit d'emporter avec eux ou de faire transporter ces biens en toute liberté et en toute franchise;

2°) que les émigrés qui ne pourraient pas emporter tout ou une partie de leurs biens meubles pourront les laisser sur place. Dans ce cas, les autorités locales seront tenues d'établir contradictoirement avec l'émigrant l'inventaire et la valeur des biens meubles laissés par lui. Les procès-verbaux contenant l'inventaire et la valeur des biens meubles laissés par l'émigrant seront dressés en quatre exemplaires, dont l'un sera

./.

conservé par les autorités locales, le second remis à la Commission Mixte pour servir de base à la liquidation prévue à l'article 9, le troisième sera remis au Gouvernement du pays d'immigration et le quatrième à l'émigrant.

En ce qui concerne les biens immobiliers, ruraux ou urbains, abandonnés par les échangeables aussi bien que par les Communautés, ils seront l'objet d'une liquidation générale (art.9) Cette mesure vise aussi les biens meubles laissés par les émigrants ou les communautés, conformément à la stipulation de l'art.8, paragr. 4 susmentionnée. La liquidation des fortunes mobilières et immobilières abandonnées doit être précédée d'une évaluation basée sur la valeur de ces biens en monnaie d'or (art.13,paragr. 2.) Les modalités de l'estimation seront fixées par la Commission Mixte. Cependant, la Convention contient une série de stipulations spéciales tendant à sauvegarder, dans la mesure du possible, les droits des intéressés:

1°) L'estimation des biens mobiliers et immobiliers, qui appartient à la Commission Mixte, ne peut se faire qu'après que les intéressés ont été entendus ou dûment convoqués pour être entendus (art.13,paragr.1.)

2°) Dans le cas où on aurait pris des mesures de quelque caractère que ce soit qui, conformément aux lois établies et aux réglements de toute nature édictés depuis le 18 octobre 1912 en Grèce et en Turquie ou de toute autre manière, auraient eu pour résultat une restriction quelconque du droit de propriété sur ces biens, telles que confiscation, vente forcée et autres, la valeur de ces biens sera fixée, comme si les mesures en question n'avaient pas été appliquées (art.10, par.1)

3°) Les biens expropriés depuis le 18 octobre 1912 appartenant aux personnes échangeables et situés dans les territoires soumis à l'échange seront l'objet d'une nouvelle estimation par la Commission Mixte, qui fixera en faveur des propriétaires une compensation pour réparer le préjudice qu'elle

./.

[illegible] (art.10,paragr.2).

4°) Une solution analogue a été prévue en faveur des propriétaires échangeables qui n'auraient pas touché le revenu des biens de la jouissance desquels ils auraient été privés d'une manière ou d'une autre. La restitution de la valeur de ces revenus leur sera assurée sur la base du rendement moyen d'avant-guerre, suivant les modalités à fixer par la Commission Mixte (art.10,al.3).

5°) En procédant à la liquidation des biens wakoufs en Grèce et des droits et intérêts en découlant, ainsi que des fondations analogues appartenant aux Grecs en Turquie, la Commission Mixte doit s'inspirer des principes consacrés dans les Traités antérieurs, dans le but de faire valoir pleinement les droits et intérêts de ces fondations et des particuliers qui y sont intéressés.

Une fois toutes ces tâches accomplies et l'évaluation terminée, la Commission Mixte devra remettre au propriétaire intéressé une déclaration constatant la somme à laquelle il a droit du fait de la liquidation, somme qui lui est due du chef des biens dont il a été dépossédé. C'est sur la base de cette déclaration qu'il devra être dédommagé par le Gouvernement du pays de destination. L'émigrant devra, en principe, recevoir dans le pays où il émigre, en représentation des sommes qui lui sont dues, des biens d'égale valeur et de même nature que ceux qu'il aurait abandonnés.

L'ensemble des biens abandonnés par les échangeables restera à la disposition du Gouvernement sur le territoire duquel ces biens sont situés. Leur valeur globale, établie sur la base des déclarations remises par les soins de la Commission Mixte aux ayants droit, constituera une dette du Gouvernement du pays où la liquidation aura eu lieu, envers le Gouvernement du pays dont relève l'émigrant. Tous les six mois, on établira un compte

./.

les sommes dues par les Gouvernements respectifs sur la base des déclarations remises successivement aux échangeables.

Le règlement définitif des dettes en question s'opérera par compensation. La Convention a prévu plusieurs possibilités. S'il y a équivalence entre les montants respectivement dus, les comptes y relatifs seront compensés. Si l'un des Gouvernements reste débiteur envers l'autre après compensation, le solde débiteur sera payé au comptant. Si le Gouvernement débiteur demande des délais pour ce paiement, la Commission pourra les lui accorder, pourvu que la somme due soit payée au maximum en trois annuités. Si la somme à payer est assez importante et nécessite des délais plus longs, le Gouvernement débiteur payera au comptant une somme à déterminer par la Commission Mixte jusqu'à concurrence de 20% du montant dû, et émettra pour le solde des titres d'emprunt portant un intérêt à fixer par la Commission Mixte, amortissables dans un délai maximum de vingt ans. Le Gouvernement débiteur affectera au service de cet emprunt des gages dont les revenus seront encaissés par la Commission financière internationale en Grèce, au cas où la Grèce serait débitrice, et par le Conseil de la Dette Publique Ottomane à Constantinople dans l'éventualité contraire. A défaut d'accord sur ces gages, il appartiendra au Conseil de la Société des Nations de les fixer.

II.- <u>Caractère de l'évaluation stipulée par la Convention.</u>

Tel est le système de l'estimation et de la liquidation des biens des échangeables fixé par la Convention de l'échange. Il résulte clairement de l'analyse précédente de ces dispositions que les auteurs de la Convention de Lausanne ont envisagé une <u>évaluation particulière et individuelle</u> comme base de la liquidation définitive des fortunes abandonnées par les émigrés dans les deux pays. Le premier but que l'on recherche, c'est l'estimation des biens de chaque émigrant, afin de lui délivrer une décla-

./.

ration constatant la somme qui lui est due du chef des biens dpnt il a été dépossédé. La teneur même des différentes dispositions (art.8, paragr.4) art.10, art.13 paragr.1, art.14. paragr. 1) ne laisse aucun doute à ce sujet. Il semble impossible d'admettre une autre interprétation.

Les discussions qui ont eu lieu à la Conférence de Lausanne lors de l'élaboration de la Convention de l'échange, notamment au sein de la Sous-Commission présidée par M.Montagna, représentant de l'Italie,en fournissent la corroboration évidente.

A Lausanne, on avait , de prime abord, l'intention de régler rapidement la question de l'échange et, par conséquent, de mettre immédiatement en application les clauses concernant la liquidation des biens. A maintes reprises, les négociateurs ont souligné la nécessité impérieuse d'accélérer l'immense entreprise envisagée, les difficultés augmentant de semaine en semaine? En se plaçant à ce point de vue, on comprend fort bien la pensée des négociateurs, telle qu'elle a été exprimée dans les stipulations de la Convention.

De tous les côtés, on manifestait une profonde répugnance contre le caractère <u>obligatoire</u> de l'échange de groupes immenses de populations, disposition qui portait atteinte à des principes fondamentaux et à des droits primordiaux généralement reconnus dans le droit public des nations civilisées. En stipulant l'échange forcé des minorités turques de Grèce et des minorités grecques de Turquie, la Convention de Lausanne introduit une innovation tout à fait unique dans l'histoire du droit positif international.Mais devant la nécessité fatale, les négociateurs de Lausanne ont dû s'incliner. Ils n'ont pas pu trouver d'autres moyens pour remédier à la situation catastrophale créée par les événements que de consacrer juridiquement un fait existant,en fixant les règles juridiques de la plus vaste migration de peuples qu'aient connue les temps modernes. Mais pour soulager le sort déplorable des milliers d'individus qui devaient forcément abandonner leurs foyers, les auteurs de la Convention ./.

se sont inspirés du désir d'assurer, dans la mesure du possible, à chaque personne, le paiement de ses revendications justifiées, de sorte qu'elle aurait, dans son nouveau foyer, des valeurs - meubles et immeubles - égales à celles qu'elle aurait abandonnées. Idée juste, mais déjà difficilement applicable, sous beaucoup de rapports, à l'époque même de la conclusion de la Convention de Lausanne. Les stipulations de l'article 8, par exemple, ne pouvaient jouer que vis à vis de populations qui n'avaient pas été inquiétées.

Pour les grandes masses des émigrés, il avait été impossible d'emporter soit toute fortune mobilière, soit des pièces justificatives constatant cet abandon. En outre, les différentes dispositions concernant l'estimation et la liquidation des biens des échangeables démontrent que les négociateurs de Lausanne ont envisagé un état de choses qui n'existait que dans une mesure assez restreinte. Beaucoup de ces dispositions se compromment facilement aussi longtemps qu'il s'agit d'une population à échanger qui se trouvait encore sur place. Mais même pendant que siégeait la Conférence de Lausanne, une très grande partie de la population était en mouvement incessant, et plus on s'éloigne de l'époque de l'élaboration de la Convention de Lausanne, plus devient difficile la tâche de procéder à l'évaluation et à la liquidation des biens des échangeables envisagées par la Convention. La Commission Mixte a, déjà au mois d'avril 1924, lorsqu'elle siégeait encore à Athènes, commencé des travaux préparatoires pour fixer les principes éventuels de l'évaluation qui devait précéder la liquidation finale. Dans un rapport présenté le 22 avril 1924 à la 2e Section de la Commission Mixte (voir ci-joint annexe 1 du rapport Widding du 15 janvier 1925, pages 15-38), les différents problèmes qui se rattachent à l'évaluation et à la liquidation, tels que déclaration des biens appartenant aux échangeables, vérification des droits de propriété,

./.

évaluation des propriétés rurales et urbaines, etc.etc. ont été abordés. Déjà ledit rapport élimine l'idée de l'évaluation individuelle qui est qualifiée de "tâche si énorme qu'on a écarté ce système comme une impossibilité . Si, en réalité, tel n'était point le cas, l'évaluation individuelle devient de plus en plus impossible au fur et à mesure qu'on envoie les propriétaires loin de leur patrimoine dans un autre pays". (l.c. page 20.) Il est significatif que, d'ores et déjà, les représentants des deux Pays à la Commission Mixte, comme les Membres Neutres, étaient d'accord sur l'impossibilité de procéder à une évaluation individuelle et que, déjà à cette époque - sept mois après la constitution de la Commission Mixte, quand on s'est encore occupé de la première tâche, confiée à ladite Commission, à savoir l'échange proprement dit - on a recherché d'autres méthodes d'évaluer les biens des échangeables.

Ledit rapport préconise le système d'une sorte d'évaluation globale et sommaire, qui pourrait servir de base à la liquidation des biens. Sans entrer dans une analyse détaillée des principes suggérés dans ce rapport, il suffirait , d'une manière générale, de dire que le système envisagé est juridiquement incompatible avec les stipulations prévues par la Convention de Lausanne. Comme il a été mentionné plus haut, la Convention de Lausanne repose sur l'idée d'une évaluation particulière et individuelle. Les différentes dispositions de la Convention ne peuvent pas être interprétées d'une autre façon. Si l'on veut donc mettre en application la Convention de Lausanne, il n'existe pas d'autre moyen de s'y conformer que de procéder à une évaluation individuelle. L'acceptation d'un autre système d'estimation, tel que l'évaluation globale ou sommaire, devrait avoir pour condition préalable une modification de la Convention de l'Echange qui n'est pas de la compétence de la Commission Mixte et qui ne pourrait se faire que moyennant un nouvel accord entre les deux Gouvernements signataires de la Convention de l'échange de Lausanne. Aussi longtemps que pareil

./.

accord n'aura pas été conclu, la Commission Mixte ne peut pas appliquer de son propre chef des méthodes qui n'ont pas été, soit directement, soit indirectement, prévues par l'instrument international qui régit toute l'activité de ladite Commission.

III.- Problèmes de l'évaluation (1).-

S'il est donc hors de doute que les dispositions de la Convention de Lausanne concernant l'évaluation et la liquidation des biens des échangeables exigent une estimation individuelle, il faut envisager tous les différents problèmes qui se rattachent à cette procédure. A ce sujet, il importe, tout d'abord, de considérer deux questions préalables qui doivent nécessairement précéder l'estimation des biens, à savoir:

a)- la reconnaissance de la qualité d'échangeable;

b)- la vérification des droits de propriété des requérants.

a).-RECONNAISSANCE DE LA QUALITE D'ECHANGEABLE.-

Pour ce qui concerne la première question, la constatation des conditions d'échangeabilité, la tâche est assez facile par rapport à tous ceux qui ont été échangés sous les auspices de la Commission Mixte, puisqu'ils ont été munis de certificats ad hoc délivrés par la Commission. Les personnes respectives pourraient donc, pour remplir cette première condition préalable, présenter leurs certificats qui, toutefois, dans chaque cas d'espèce, devraient être contrôlés et confrontés avec la requête, afin de savoir s'il s'agit, en effet, de la même personne, travail qui exigerait beaucoup de temps, vu le nombre énorme des personnes en question. Mais il résulte des explications fournies ci-dessus que la plus grande partie des personnes qui, selon les termes de la Convention, seront considérées comme échangeables, ne sont pas parties sous le régime de la Commission Mixte, mais avant la constitution de celle-ci, ce qui vise notamment les réfugiés grecs de l'année 1922. En Grèce comme en Turquie, on avait organisé aux mois de mars-mai 1924 des servi-

(1) Voir table des matières. ./.

spéciaux pour la déposition des déclarations des biens appartenant aux échangeables. Ces déclarations des "ayant-quitté" pourraient être remises à la Commission Mixte. Mais étant donné que celle-ci est seule compétente pour constater l'échangeabilité o non d'une personne, il serait absolument nécessaire d'effectuer des travaux très considérables pour fixer d'une manière absolum sûre la qualité d'échangeable de toute cette catégorie comprena des milliers et des milliers de personnes, peut-être environ 1.000.000.- Les déclarations susmentionnées ne suffiront aucunement en elles-mêmes et ne peuvent pas être traitées d'une manière globale ou sommaire, procédure qui irait à l'encontre des stipulations de la Convention. La Commission Mixte devrait pour constater l'échangeabilité de ces émigrés, adopter la même méthode que celle qu'elle a appliquée auparavant à l'époque de l'échange sous ses auspices, c'est à dire fixer le statut individuel des requérants, conformément aux termes de l'article 1e de la Convention: sujétion turque ou hellénique au moment du départ du foyer primitif, religion grecque-orthodoxe ou musulmane, établissement antérieur sur les territoires soumis à l'échange. La remise à la Commission Mixte desdites déclaratio des "ayant-quitté" pourrait naturellement faciliter la solutio de cette tâche, mais pour les raisons déjà évoquées, elle ne pourrait pas dispenser la Commission d'un travail supplémentaire qui, en pratique, se heurterait à beaucoup de difficultés. Les expériences faites à la Commission Mixte au cours des ann écoulées en fournissent la preuve, car il en ressort que la question de la nationalité (sujétion) d'un grand nombre de personnes a donné lieu à des controverses très nombreuses et à des échanges de vues prolongés. Ici, il s'agirait pour une large partie d'individus dont la sujétion ne pourrait être sûrement établie, que moyennant des recherches assez minutieuses qui demanderaient souvent beaucoup de temps.

On a déjà eu l'occasion de constater qu'il y a diverses questions qui surgissent, par exemple, du fait que le mari et la femme sont d'une religion différente, du fait que l'un d'entre eux ou les deux sont morts et qu'ils laissent ou non des enfants qui auront à suivre soit le statut du père, soit celui de la mère. Il est souvent aussi d'une grande importance de savoir à quelle date un décès a eu lieu, si c'est avant ou après la mise en vigueur de la Convention, si les enfants, à ce moment, étaient ou non majeurs. L'expérience est là pour démontrer que ces questions peuvent donner lieu à de nombreuses difficultés d'un caractère juridique aussi bien que pratique.

Les stipulations de l'article 2 peuvent également prêter à des doutes dans le cas où une personne a habité et Constantinople et l'Asie-Mineure. Il faut vérifier les différentes dates, la durée du séjour à chaque endroit différent, l'intention de s'établir, etc.

L'application des stipulations de l'article 3, selon lequel les Grecs et les Musulmans ayant quitté les territoires y indiqués après le 18 octobre 1912 sont également compris dans l'échange, rencontre aussi des difficultés de constatation lorsqu'il s'agit d'un départ qui a eu lieu à une date très reculée. La reconnaissance d'échangeabilité d'une personne vivant actuellement en Amérique et qui prétend avoir des meubles ou immeubles en Asie-Mineure nécessitera en tout cas beaucoup de temps.

Il faudra probablement plusieurs années pour constater définitivement si les requêtes individuelles proviennent, en effet, de personnes échangeables ou non. Il ne faut pas perdre de vue que, si les propriétés des non-échangeables doivent, dès à présent, être considérées comme compensées en vertu de la Convention qui vient d'être signée, il est de première importance de déterminer si une personne appartient à l'une ou à l'autre de ces catégories. Il n'est pas du tout exclu que la même personne ait introduit des demandes en ces deux qualités.

./.

Il résulte de ce qui précède que, déjà dans le domaine primordial de la reconnaissance de la qualité d'échangeable, il s'agirait d'une oeuvre de longue haleine dont l'accomplissement exigerait plusieurs années, l'engagement d'un nouveau personnel considérable et, par conséquent, des dépenses nouvelles. On pourrait se faire une idée de ces dépenses en prenant en considération que, à l'époque de la plus grande activité de la Commission Mixte, lors de la délivrance des certificats d'établis, la Sous-Commission de Constantinople, avec une dépense mensuelle de deux mille cinq cents dollars, n'a pu en émettre que 3500 par mois. Supposons qu'il s'agit de reconnaître ou de vérifier l'échangeabilité de 600.000 personnes- chiffre qui n'est, en aucun cas, trop élevé- et admettons qu'on pourrait, avec la même dépense de deux mille cinq cents dollars, atteindre 5000 certificats par mois, le résultat serait qu'on aurait besoin de 120 mois, c'est à dire de 10 ans, et d'une dépense de $ 300.000,- ou à peu près 60.000 livres sterling, pour mener à bonne fin le seul examen de la reconnaissance de l'échangeabilité. Si l'on voulait finir plus vite, on devrait augmenter les chiffres en conséquence. Aussi longtemps que cette tâche préalable et la vérification des droits de propriété n'auront pas été terminées, la tâche principale, à savoir l'estimation et la liquidation des biens dont les personnes respectives se déclarent être les propriétaires, ne peut même pas être abordée.

b)- Vérification des droits de propriété.-

La vérification des droits de propriété relève, aussi bien que la constatation de l'échangeabilité, exclusivement de la Commission Mixte. Les termes employés à ce sujet par la Convention ne prêtent à aucun doute.

L'article 12 (alinéa 2) stipule que la Commission Mixte fixera les modalités de l'émigration et celles de la liquidation des biens.

L'alinéa 3 ajoute que, d'une façon générale, la Commission

./.

Mixte aura tous pouvoirs de prendre les mesures que nécessitera l'exécution de la présente Convention et de décider de toutes les questions auxquelles cette Convention pourrait donner lieu.

L'alinéa 3 prévoit que toutes les contestations relatives aux biens, droits et intérêts à liquider seront réglées définitivement par la Commission Mixte.

Quant aux bases sur lesquelles le droit de propriété doit être établi, il ne saurait s'agir d'autres principes que de ceux qui sont généralement reconnus dans la législation des pays reconnaissant le droit de propriété privée, et, en l'espèce, les lois des deux pays notamment sont à prendre en considération. Vu le domaine très compliqué de la législation turque et grecque concernant les droits de propriété, et les modifications et restrictions très nombreuses dont ces droits ont été l'objet - nous nous référons à ce sujet aux observations formulées dans l'annexe 1 du rapport présenté à la 2e Section de la Commission Mixte le 22 janvier 1925, pages 76-79 et à l'énumération des différentes preuves et données y mentionnées - l'accomplissement de cette tâche nécessiterait beaucoup de recherches minutieuses qui devraient inévitablement entraîner de nouvelles dépenses très considérables.

Il y a des cas où le requérant peut présenter un titre qu'on peut admettre s'il n'est pas prouvé que, en réalité, une autre personne est le propriétaire. Cependant, tous les cas ne sont pas aussi simples, et la vérification de chaque dossier ~~nécessitera~~ exigera beaucoup de temps. La tâche se compliquera davantage lorsque la requête n'est pas accompagnée de titres, ce qui est très souvent le cas.

Dans une grande partie des cas, il s'agit de propriétés transmises par voie d'héritage sans que l'héritier cependant ait reçu un titre. Le Cadastre où l'on a accès à ces renseignements, peut difficilement donner des indications à ce sujet parce que, souvent, il n'y a pas été fait mention des mutations dans les propriétés. Dans le cas où l'on peut avoir un acte de décès et constater que le requérant était l'héritier légitime d'une personne que le Cadastre mentionne comme seul propriétaire, la tâche est aisée.

Une question qui donnera lieu à beaucoup de difficultés et de travail est la liquidation des biens Wakoufs et des Fondations pieuses qui est stipulée dans l'article 10,4ème alinéa.

Il y a en Grèce un grand nombre de propriétés Wakoufs qui, dans l'ancien Empire ottoman, se trouvaient sous l'administration supérieure du Ministère de l'Evkaf. Il y avait des Wakoufs dont les revenus étaient affectés à une mosquée, ou à une oeuvre pieuse quelconque et d'autres, dont les revenus appartenaient à une famille.

Il y a aussi des biens Wakoufs à double redevance, c'est à dire que la plus grande partie des revenus était destinée au propriétaire, tandis qu'une partie était payée à une oeuvre pieuse ou à l'Evkaf.

Tous ces revenus doivent être capitalisés et les sommes entrer dans les comptes de compensation.

Si l'on considère que le nombre des demandes en liquidation dépasse 600.000.-, qu'un grand nombre de ces demandes comprend plusieurs propriétés, que l'examen au point de vue purement juridique exigera un personnel spécialisé, et que cet examen devra forcément prendre un temps plus considérable que le simple examen de l'échangeabilité -, on peut aisément prévoir que le coût de cet examen dépassera de plusieurs fois la somme de Livres sterling 60.000.- mentionnée plus haut. On n'exagérerait probablement aucunement en estimant les dépenses nécessitées par ces deux tâches, ensemble à Livres sterling 240.000.- au moins.

c)- <u>Moment auquel doit se référer l'évaluation.-</u>

La question de savoir à quel moment doit se référer l'évaluation peut donner lieu à beaucoup de considérations. Est-ce la date de la dépossession ? est-ce la date de la signature de la Convention ? est-ce la date de la mise en vigueur de cette Convention ou bien le moment même de l'évaluation

./.

Pour ceux qui ont été échangés par la Commission Mixte elle-même, il semble que la Convention ait envisagé la date de l'abandon même de la propriété par l'échangeable. L'article 6 dit dans son dernier alinéa qu'on doit établir contradictoirement entre l'émigrant et les autorités locales un procès-verbal contenant l'inventaire et la valeur des biens meubles Il semble donc que les auteurs de la Convention aient implicitement choisi comme critère la valeur de la date de dépossession, au moins pour les biens meubles de ceux qui ont été échangés par les soins de la Commission Mixte.

Dans le procès-verbal des Actes de la Conférence de Lausanne, volume 1, page 591, on peut constater que la question a été touchée, sans avoir, toutefois, été résolue par la Conférence. On a laissé à la Commission Mixte le soin de prendre une décision à ce sujet. La discussion qui a eu lieu portait, d'ailleurs, plutôt sur l'évaluation des biens de ceux qui étaient déjà partis. Pour ceux-ci, la question a un autre aspect, car ils avaient déjà abandonné leurs biens. Si les Hautes Parties contractantes avaient permis à ces émigrés de retourner à leur domicile, ils n'auraient peut-être pas retrouvé leurs biens dans l'état où ils les avaient laissés au moment de leur départ. Si l'on admet que la Convention ait voulu dédommager les échangeables <u>des effets qu'exercerait l'échange</u> sur leur situation économique, il semble raisonnable que ce soit le moment de la signature ou de la mise en vigueur de la Convention qui devrait être considéré comme le moment théoriquement juste, et non pas celui de l'abandon des biens. Les dégâts possibles qu'~~ont~~ auraient pu subir les biens après l'abandon et avant le retour présumé des propriétaires, ne sont pas dus à l'échange, mais plutôt à la guerre ou à d'autres événements étrangers à l'échange.

Pour cette catégorie, la date de dépossession ou d'abandon varie pour les différentes personnes et, partant, elle se très difficile à fixer. Il est également malaisé de déterminer

./.

l'état dans lequel les biens se trouvaient à un moment donné du passé.

Dans l'alinéa 3 de l'article 10, qui se réfère aux revenus, il est stipulé que la restitution de la valeur de ces revenus sera assurée aux ayants-droit sur la base du rendement moyen d'avant-guerre, suivant les modalités à fixer par la Commission Mixte. Cela pourrait signifier que les auteurs de la Convention auraient entendu que les échangeables fussent indemnisés de façon à les placer dans une situation économique analogue à celle d'avant-guerre, et sans prendre en considération la diminution de valeur qui aurait pu avoir lieu par suite de la guerre.

Si l'on admettait cette conception, on devrait effectuer l'évaluation en capitalisant les revenus à la valeur d'avant-guerre. Mais cette disposition concernant les revenus a un caractère tout particulier. Elle est logique quand on part de l'idée que les échangeables doivent recevoir ce qu'ils ont perdu. S'ils sont partis avant la guerre et ont été privés de leurs revenus, il est évident qu'ils doivent être dédommagés pour la perte de ces revenus. Etant donné qu'il est difficile d'évaluer les revenus en temps de guerre, on a pris le rendement moyen d'avant-guerre comme base d'évaluation. Mais la dépossession de la propriété même n'a réellement eu lieu qu'à la suite de l'échange. Par conséquent, il est naturel que la propriété soit estimée à la valeur qu'elle représentait au moment de l'échange.

On ne peut, en effet, arriver à aucune règle générale, sans s'inspirer du principe mentionné plus haut, selon lequel ce sont les effets de l'échange lui-même dont les intéressés doivent être dédommagés. Aucune stipulation de la Convention n'est contraire à ce principe.

Les Gouvernements seront, selon l'article 14, débités de la valeur des biens reçus. Il est invraisemblable qu'on ait voulu faire supporter par les Gouvernements la différence entre la

./.

valeur laissée par l'échangé et celle reçue par le Gouvernement. Le Gouvernement devra répartir les biens reçus entre les immigrés et le système de la Convention perdrait son équilibre, si on ne tenait pas compte de la différence entre la valeur laissée par l'individu et la valeur reçue par le Gouvernement, d'autant plus que la Convention prévoit que l'évaluation doit servir de base pour déterminer aussi bien les obligations réciproques des Gouvernements entre eux que celles des Gouvernements envers les immigrés.

Il résulte de ce qui précède qu'il faut envisager non seulement l'intérêt de l'émigrant, mais aussi celui du Gouvernement qui reçoit les biens et devient débiteur d'une certaine somme et, enfin, l'intérêt du Gouvernement qui reçoit l'émigré et qui devient créditeur d'une somme dont la contrevaleur sera à prélever sur les biens laissés sur son territoire et portée au crédit de l'autre Gouvernement. Il importe donc de distinguer entre ces trois éléments: valeur perdue, valeur reçue et valeur due.

d)- <u>Valeur qui doit servir de base d'évaluation.-</u>

<u>Biens immeubles.-</u>

L'échange obligatoire des populations a été introduit pour la première fois dans l'histoire du monde par la Convention de Lausanne. Surtout lorsqu'il met en mouvement un aussi grand nombre de personnes, un pareil échange produit en lui-même des phénomènes économiques qui se font sentir dès qu'on aborde le problème de la liquidation.

Au moment de la dépossession, on peut constater un changement de la valeur des biens, anéantissant l'équivalence entre la valeur laissée et la valeur reçue d'un même bien. Nous pourrions citer plusieurs cas pour mettre en évidence ce phénomène, mais il suffit de se référer à un cas qui n'est certes pas exceptionnel mais, au contraire, très fréquent. L'abandon d'une ville par une grande partie de la population détermine immédia-

./.

tement une baisse dans la valeur de la propriété urbaine. L'occupation de ces propriétés par les émigrés de l'autre pays peut compenser cette perte, mais comme la proportion des émigrés est inégale et le caractère des populations échangées différent, (tadins contre agriculteurs), l'échange doit nécessairement avoir pour conséquence un bouleversement profond dans l'économie nationale.

Qui doit supporter les pertes résultant de ce bouleversement ? Nous n'avons pas besoin de nous référer aux effets de la destruction des propriétés par des incendies au moment de l'abandon, ou par d'autres causes, pour arriver à établir que l'échange, dans le moment même où il se réalise (même dans le cas où une propriété se trouve dans le meilleur état), produit une altération de valeur, soit dans le sens d'une baisse, soit dans celui d'une hausse.

Quelle que soit la date qu'on prenne comme base de l'évaluation, notamment si c'est la date de dépossession, le travail d'évaluation se trouvera en présence de deux éléments : la valeur laissée et la valeur reçue.

Avec raison, l'émigré pourrait dire que c'est la valeur laissée qu'on devrait prendre comme base d'évaluation. Mais avec autant de raison, l'autre partie, le Gouvernement débiteur sur le territoire duquel les biens en question sont situés, pourra soutenir que la valeur reçue n'est pas égale à la valeur réclam · et qu'il ne serait pas de son devoir de s'acquitter dans une me·:re dépassant la valeur reçue. Il serait injuste de condamner l'émigré à subir la perte d'une partie de la valeur de ses biens, mais il ne serait pas moins injuste d'exiger d'un Etat le paiement d'une somme supérieure à la valeur des biens qu'il aurait reçus.

Cependant, la double évaluation des biens, en prenant en considération la valeur des biens, d'une part avant la dépossession, et d'autre part, après la dépossession, ne pourrait pas

./.

conduire à un résultat positif. D'abord, en raison de la difficulté de constater immédiatement les effets du phénomène économique produit par le seul fait de l'échange et, ensuite, parce que les deux chiffres pourraient seulement avoir pour résultat d'établir un moyen terme entre les valeurs reçues et les valeurs laissées afin de partager la différence entre Gouvernement et émigrés. De cette façon, les Gouvernements et les intéressés auraient tous les deux un dommage à subir. En effet, s'il s'agit d'une propriété dont la valeur a baissé, le propriétaire recevrait, en tout cas, moins que la valeur qu'il aurait laissée et le Gouvernement payerait plus que ce qu'il aurait reçu.

Biens meubles.-

Les observations que nous venons de formuler visent particulièrement les biens immobiliers, mais nous devons également considérer les biens meubles.

Les chiffres reproduits plus loin démontrent qu'une partie très importante des demandes en liquidation se réfère à des biens meubles. Les principales dispositions relatives aux biens meubles sont contenues dans l'article 8 de la Convention de Lausanne, cité plus haut. En vertu de ces stipulations, la liquidation des biens meubles aurait été relativement facile. Une partie de ces biens aurait pu être emportée par l'émigrant ou transportée sur ses ordres, et il va de soi que cette partie ne devrait pas entrer dans la compensation, tandis que le reste, dont l'inventaire et la valeur figureraient dans les procès-verbaux contradictoirement dressés, entrerait en ligne de compte.

Cependant, la disposition finale de l'article 8 est, pour une très grande partie, restée lettre morte. La Commission Mixte ne dispose pas de ces procès-verbaux. En effet, l'échange des populations a été réalisé dans une très large mesure sans intervention aucune de la Commission Mixte et les autorités locales n'ont eu qu'exceptionnellement à dresser de pareils procès-verbaux.

./.

Les dispositions relatives aux biens meubles comprennent sans doute tous les échangeables, mais il semble évident que les clauses de l'alinéa final de l'article 8 envisage une procédure qui n'est applicable qu'envers ceux qui sont partis après l'époque en vigueur de la Convention. En tout cas, il ne peut exister aucun procès-verbal relatif aux biens de ceux qui sont partis entre le 18 octobre 1912 et la mise en vigueur de la Convention. Au lieu des procès-verbaux prévus par l'article 8, la Commission Mixte ne dispose que des déclaratipns des intéressés eux-mêmes contenues dans les demandes en liquidation mentionnées plus loin, dont la valeur est hautement contestable. Spécialement pour les biens meubles, un travail uniforme de constatation par des experts serait indispensable, mais un travail de ce genre est impossible en raison du temps écoulé, de la disparition des biens, de leur destruction par des incendies, etc,.

L'estimation des biens meubles est une opération particulièrement difficile; c'est pourquoi les autorités fiscales de plusieurs pays se sont bornées à prendre comme base d'évaluation des biens meubles une proportion de 10% par rappport à la valeur des biens immobiliers.

Bien que nous ne puissions pas attacher de valeur positive aux résultats obtenus jusqu'à ce jour par le Bureau des demandes en liquidation, ainsi qu'il sera exposé plus bas, nous ne voulons pas , à titre d'indication, ne pas appliquer la proportion susmentionnée de 10% aux travaux effectués par ledit bureau. Celui-ci a jusqu'à présent totalisé le nombre suivant des demandes en liquidation:

	Immeubles	Meubles	Total (en Ltqs.or)
Demandes grecques: 79.697	149.744.511,78	91.261.815,88	241.006.327,66
Demandes turques: 73.178	322.515.099,21	24.356.735,86	546.871.835,07

./.

En remplaçant la valeur attribuée aux biens meubles par le 10% de celle des immeubles, nous arrivons aux chiffres suivants:

	Immeubles	Meubles	Total (en ltqs.or)
Demandes grecques:			
79.697	- 149.744.511,78	- 14.974.451,17	- 164.518.962,95
Demandes turques:			
73178	- 522.515.099,21	- 52.251.509,92	- 574.766.609,13

Ces chiffres donnent un résultat absurde, parce qu'ils font abaisser la valeur des biens meubles des Grecs de 91.261,815,88 ltqs.or à 14.974.451,17 ltqs.or, et, par contre, ils augmentent la valeur des biens meubles des Turcs de 24.356.735,86 ltqs.or à 52.251.509,92 ltqs.or. Cela s'explique parce que les demandes grecques et turques totalisées jusqu'ici représentent les proportions suivantes:

		Immeubles	Meubles
Demandes grecques:	79.697	62, 1%	37,8%
Demandes turques:	73.178	95,5%	4,4%

Dans les réclamations grecques totalisées jusqu'ici, les biens meubles représentent 60, 9% de la valeur des immeubles; tandis que dans les réclamations turques cette proportion n'est que de 4,7%.

Ces chiffres établissent que l'idée envisagée de déterminer une proportion sur la valeur attribuée aux biens immeubles pour fixer la valeur des biens meubles, comme un moyen de faciliter la liquidation des comptes entre les deux Gouvernements en prenant les chiffres in globo, idée qui, d'ailleurs, est contraire à la Convention de Lausanne, est, en effet, pratiquement inapplicable.

La profession des émigrés, leur situation, etc, comptent parmi les facteurs qui expliquent ces disproportions.

L'application stricte de l'alinéa final de l'article 8 de la Convention aurait sauvegardé tous les droits des pro-

./.

priétaires des biens meubles. En l'espèce, le système de la proportion présente encore un autre inconvénient. Souvent une partie des biens meubles a été laissée sur le territoire évacué. Les émigrés ont pu emporter avec eux ou faire transporter tout ou une partie de leurs biens meubles et s'ils ont fait usage de ce droit, il est évident que la procédure envisagée ci-dessus porte à faux.

Par conséquent, le postulat que les biens meubles représentent une proportion déterminée de la valeur immobilière ne peut pas s'appliquer en l'occurrence. Nous revenons donc au système de la constatation et de l'évaluation directes comme le seul moyen d'établir la vérité et de déterminer la valeur. Ainsi, nous nous trouvons de nouveau en présence des difficultés les plus sérieuses d'évaluation et en face de dépenses énormes que nous ne pouvons pas conseiller aux deux Gouvernements.

Coffres-forts et dîme des tabacs.-

Dans l'article 4 de la Convention, signée le 10 juin 1930, il est stipulé que les réclamations sur la dîme des tabacs et les coffres-forts au sujet des échangeables doivent être comprises dans la question de la liquidation des biens des échangeables. Ces deux matières, issues de l'échange, ont été portées devant la Commission Mixte, il y a quelques années. Il s'agit là de deux questions concrètes et assez simples qui ne peuvent que constituer un facteur très restreint dans l'ensemble du problème qui nous occupe. D'après les données dont dispose la Commission Mixte, à l'heure présente, nous ne pouvons que constater qu'il appartiendrait au Gouvernement hellénique de rendre au Gouvernement turc une somme à déterminer pour la dîme des tabacs, et que, d'autre part, il appartiendrait au Gouvernement turc de restituer les coffres-forts. La Délégation hellénique, par note du 23 mars 1928, a déclaré qu'elle tenait à la disposition de la Commission

./.

Mixte la somme perçue par les autorités fiscales de Grèce au titre de dîme sur les tabacs des Musulmans. De son côté, la Délégation turque, dans une note adressée à la Commission Mixte, s'est déclarée prête à rendre les coffres-forts figurant sur la liste qu'elle lui a remise au printemps de 1924, et que les coffres-forts seraient restitués à la Commission Mixte dans l'état où ils se trouvent.

Faute de documentation suffisante, il est impossible de fixer dans les circonstances actuelles, une somme à payer par le Gouvernement hellénique pour les perceptions de la dîme sur les tabacs et une autre somme à payer par le Gouvernement turc pour les objets n'existant plus dans les coffres-forts auxquels se réfère la liste précitée.

En principe, nous pourrions dire que, si l'on considérait isolément ces deux questions, il serait assez facile d'arriver à un résultat positif, et de déterminer exactement les obligations financières qui, de ce chef, incomberaient aux deux Gouvernements. Mais, étant donné que ceux-ci ont voulu stipuler que ces deux problèmes, spécialement mentionnés, doivent faire partie de la liquidation générale des biens des échangeables, nous devons constater que, même si on arriverait à établir dans ce domaine restreint un solde quelconque, celui-ci ne pourrait exercer qu'une influence minime sur l'ensemble du grand problème dans lequel les deux Gouvernements ont voulu incorporer ces deux questions.

e)- Travaux de la Commission Mixte en vue de l'évaluation

La Convention reconnaît à la Commission Mixte tous les pouvoirs pour déterminer les modalités de l'évaluation, afin que celle-ci puisse accomplir la tâche qui lui a été confiée.

La Commission Mixte n'a pas oublié ces devoirs. Le jour même de sa constitution, elle décida de publier, à l'intention des intéressés, une proclamation faisant connaître le début de ses travaux et les tâches rentrant dans ses compétences: l'échar

ge des personnes et la liquidation de leurs biens, droits et intérêts. Elle consacra sa réunion du lendemain à la constitution de son organisation interne et prit la résolution de créer entre autres dans son sein la sous-commission II, chargée de "fixer les modalités de liquidation des propriétés et des biens que les émigrants laisseront respectivement dans les deux pays". Sur la proposition de cette sous-commission, l'Assemblée plénière du 25 octobre 1923 approuva les formulaires à distribuer aux émigrants avant leur départ, afin d'être remplis par ceux-ci et remis aux Sous-Commissions mixtes chargées des opérations de l'échange.

Poursuivant cette étude, la IIème sous-commission présenta diverses propositions qui revêtirent la forme de décisions de la Commission Mixte. Elles se réfèrent au rendement moyen des propriétés des émigrants (décision du 16 octobre 1923), à la monnaie devant servir de base dans les évaluations (décision du 20 octobre 1923), à l'administration des biens immobiliers abandonnés (décision du 7 décembre 1923), à l'interdiction d'aliénation des biens immobiliers des échangeables (décision du 11 décembre 1923) et à la disposition des biens immobiliers abandonnés (décision du 21 juin 1924 portant amendement à celle du 7 décembre 1923).

Le premier résultat des études entreprises par la IIème sous-commission en vue de la solution de la liquidation des biens des échangeables fut consigné dans un rapport distribué aux Membres de la Commission Mixte en date du 22 avril 1924 (ce rapport est reproduit comme annexe 1 du rapport Widding, annexé ci-joint sub 1). Avant d'aborder l'examen des questions de principe qui s'y trouvaient posées, il fut jugé indispensable de procéder à certaines enquêtes sur place. C'est ainsi que furent effectués successivement quatre voyages d'étude à Larissa, en Crète, à Mételin et à Brousse, voyages qui firent l'objet de différents rapports en date des 25 mai 1924, 27 juin 1924, 1er

./.

septembre 1924 et 2 janvier 1925 (voir annexes 2, 3, 4 et 5 du rapport Widding précité). Doté de cette documentation, l'organe compétent distribua, le 15 janvier 1925, aux Membres de la Commission Mixte un rapport général sur les problèmes se rattachant à la liquidation des biens des échangeables. Les opérations du transfert du siège de la Commission Mixte d'Athènes à Constantinople aux mois de juin, juillet et août, l'absence momentanée des Délégués turc et grec retenus en Grèce en raison des négociations qui se déroulèrent à Athènes après le départ de la Commission, et plus tard le voyage à Ankara des trois Présidents, empêchèrent la discussion en séance plénière des problèmes d'évaluation. Finalement la IIème Section (ancienne IIème sous-commission) présidée par M. Widding soumit son rapport général du 15 janvier de la même année. Celui-ci fit l'objet de délibérations au cours des 85ème, 86ème, 90ème et 97ème séances plénières et dans la 108ème séance plénière tenue le 20 mai 1926, le Président de la Commission Mixte rappela que la question de l'évaluation des biens des échangeables se trouvait à l'étude de l'Assemblée plénière depuis le mois de février 1925 et priait les deux Délégations d'examiner d'urgence les solutions suggérées par la Section II "afin de mettre l'Assemblée en mesure de trancher cette question qui est l'une des principales tâches de la Commission Mixte".

Dans ce rapport il est dit (voir l.c. page 6)

> "Pour qu'on puisse commencer l'estimation en général, en Grèce et en Turquie, il nous manque encore toutes les demandes en liquidation des "réfugiés" grecs et turc. Il est vrai que la Commission Mixte, dans des derniers temps, reçoit journellement des demandes de Musulmans arrivés en Turquie avant l'organisation de la Commission Mixte; mais nous ne pouvons pas savoir combien de demandes en liquidation de cette catégorie il nous manque encore. En ce qui concerne les Grecs partis de Turquie avant la constitution de la Commission Mixte, on nous dit que le service compétent à Athènes qui recueille les demandes en liquidation présentées par les réfugiés partout en Grèce est sur le point d'achever son travail; mais, quoi qu'il en soit, la Commission Mixte n'a pas encore reçu ces documents, ni, non plus, une information sur le nombre approximatif des demandes en liquidation ainsi recueillies.

"Il nous manque aussi les extraits du Cadastre de Constantinople au moyen desquels on pense vérifier le droit de propriété des émigrants des deux pays. La vérification du droit de propriété déclaré par les échangeables sera nécessairement remise jusqu'au moment où ces extraits seront à la disposition de la Commission Mixte. Mais on pense faire extraire les Cadastres par districts correspondant aux districts évalués de manière que la vérification puisse se faire par étapes. Le plan de travail est prêt et la rédaction des extraits pourra commencer aussitôt que la permission demandée au Gouvernement central à Ankara aura été accordée".

Aujourd'hui la situation est la même. La Commission Mixte ne dispose pas de la totalité des requêtes des émigrés et les délais fixés pour la présentation de ces requêtes ne sont pas encore échus. Néanmoins la Section compétente a voulu avancer les travaux en 1925, et, dans ce sens, elle est arrivée à proposer les résolutions suivantes visant les biens meubles:

"Les biens meubles indiqués dans les demandes en liquidation des émigrants entrent dans l'évaluation et la liquidation en tant qu'ils sont laissés sur place avec un procès-verbal conformément à l'article 9 de la Convention ou si le propriétaire en a été dépossédé par des mesures de quelque caractère que ce soit qui en Grèce et en Turquie depuis le 18 octobre 1912 ont eu pour résultat une restriction quelconque du droit de propriété, tels que confiscation, vente forcée, dépossession, saisies, réquisitions et autres, sauf dans les régions qui ont été zones de guerre (districts à spécifier).

Texte également adopté:

"Sauf dans les cas où les biens meubles ont été accessoires à un immeuble détruit dans la zone de guerre (districts à spécifier).

Pour chaque article la valeur moyenne de l'année dans laquelle la dépossession a eu lieu constatée à l'endroit ou dans le district de l'évaluation".

Ce projet contient une proposition pour fixer la valeur des biens meubles qui consiste à prendre pour base la valeur moyenne de l'année où la dépossession a eu lieu, constatée à l'endroit ou dans le district de l'évaluation. On voulait ainsi arriver pour tous les biens meubles à prendre des prix moyens avant et après la dépossession, nouvelle idée qui ne se réfère pas à une date déterminée, mais à toute une période. Ce système, comme nous venons de l'expliquer, n'arrive à déterminer ni la valeur reçue ni la valeur perdue, mais seulement une moyenne entre ces deux chiffres avec les conséquences que nous avons indiquées plus haut.

Quant aux biens immeubles, le rapport constate le dé-

saccord existant entre les délégués nationaux sur la base d'évaluation. Nous trouvons la synthèse de ces opinions dans le passage suivant (voir l.c; pages 11 et 12) :

A.- Délégation grecque

Conformément à l'article 10 (cf. art.9 et 3), l'esprit se dégage du texte de la Convention que tous les émigrants doivent être traités de la même manière, celle-ci visant à donner la même pleine compensation à tous les émigrants, lesquels doivent, par conséquent, en principe recevoir la pleine valeur de ce qu'ils ont laissé sur place, c'est-à-dire la valeur du bien tel qu'il était au moment où l'émigrant en a laissé la possession. En conséquence, on doit créditer l'émigrant de la valeur de son immeuble au moment où il l'a quitté, pourvu que cet abandon ait eu lieu après le 18 octobre 1912.

B.- Délégation turque

Quand on évalue des choses, on les évalue telles qu'elles existent. Le taxateur évalue le bien tel qu'on le lui présente; la valeur qu'il lui donne est la valeur du moment de son évaluation. Pour les expropriations, il est de règle qu'on évalue l'immeuble avant ou au moment où le droit de propriété cesse. L'extinction du droit de propriété de l'émigrant équivaut à une expropriation. Le droit de propriété des émigrants ne cesse qu'à la liquidation finale (précédée de l'évaluation et de la vérification) prescrite par la Convention.

Pour que ce point de départ puisse changer, il aurait fallu que la Convention contienne au moins une indication visant à prescrire autre chose que ce qui est implicitement la seule voie naturelle. Mais on cherche en vain de telles indications dans le texte de la Convention. Au contraire, l'art. 10 § 3 contient une stipulation spéciale pour le mode d'évaluer les revenus et loyers; il y aurait eu tout lieu d'insérer une stipulation analogue pour l'estimation des immeubles, si les auteurs de la Convention avaient voulu prescrire le même principe pour les évaluations en général".

On peut d'ailleurs constater que, lorsqu'à la Conférence de Lausanne, la Sous-Commission compétente a discuté les bases d'évaluation, les Représentants grec et turc ont déjà soutenu le même point de vue que celui reproduit ci-dessus par les deux Délégations nationales. En face du désaccord existant, la Sous-Commission montagna avait fini par laisser à la Commission Mixte le soin de fixer les bases de l'évaluation (séance du 17 janvier 1923, voir procès-verbaux des Actes de la Conférence de Lausanne, tome I pages 590/591.)

Le rapport auquel nous nous référons et qu'on trouvera en annexe au présent avis contient d'autres documents: une

./.

étude sur les idées générales émises au sein de la Section II; des études sur place en Thessalie, à Mételin, en Crète et à Brouss et une proposition faite par le Délégué hellène et un projet de résolution sur les preuves de la propriété.

Tous ces documents ont été soumis à la considération de la Commission Mixte. Nous ne pouvons pas nous référer à chacun des points traités dans ce rapport dont les propositions n'ont pas été, jusqu'à présent, l'objet d'une résolution de la Commission Mixte. Ce retard s'explique facilement par les négociations qui eurent lieu par la suite.

f)Négociations directes 1925-1928.-

En présence des difficultés de toutes sortes qui s'élevaient pour l'application de la Convention, les deux Gouvernements ont voulu se mettre d'accord sur une solution générale des problèmes provenant de l'échange et les négociations qui s'ensuivirent ont eu pour résultat d'écarter toutes les décisions susceptibles de nuire à l'accord direct entre les deux Gouvernements. Le fait que, conformément à la Convention de Lausanne, les Délégués nationaux constituent la majorité de la Commission renforçait encore cette tendance. En effet, il est compréhensible que, pendant que les Représentans des deux Gouvernements discutaient à Ankara ou à Athènes les bases d'un accord direct,les deux Délégations se fussent mises d'accord pour ne pas trancher la question moyennant une décision dans le sein de la Commission.

Les Accords d'Ankara de 1925 et les Accords d'Athènes de 1926 n'apportent aucune modification à la Convention de Lausanne en ce qui concerne la liquidation des biens des échangeables. La Convention reste en pleine vigueur et l'application de ses dispositionset des projets présentés doit continuer à faire l'objet de l'étude de la Commission, afin que celle-ci puisse fixer les modalités qui doivent servir de base à la liquidation.

./.

Les Accords d'Ankara et d'Athènes ont été communiqués à la Commission Mixte le 19 mars 1927. Dès lors, celle-ci s'est occupée surtout des nouvelles fonctions auxquelles elle était appelée: l'évaluation des biens des non-échangeables, la distribution des certificats aux établis de Thrace et de Constantinople, la restitution des biens. Toutes ces différentes tâches confiées à la Commission Mixte ont complètement absorbé son temps et ont relégué à l'arrière-plan le problème de la liquidation des biens des échangeables. On a toujours eu l'espoir qu'en raison des difficultés particulières de la matière, il interviendrait un accord direct entre les deux Gouvernements.

De nouvelles difficultés ont eu pour conséquence plus tard des pourparlers entre les deux Gouvernements, pour arriver à une solution. Au cours de l'été de 1928, les deux Gouvernements ont mis fin à ces conversations sans être arrivés à une solution. Dans ces circonstances, les deux Gouvernements, par la voie de leurs Délégations respectives, ont prié la Commisssion Mixte de reprendre son activité et de continuer d'appliquer les tâches que lui confiaient les Accords en vigueur.

g)- Décision de la Commission Mixte de 1928.-

Les Membres Neutres, tout en donnant suite à cet appel des deux Gouvernements, ont présenté à l'appréciation de la Commission Mixte plusieurs projets de résolution dont quelques-uns ont été adoptés. La première matière dans l'ordre chronologique des obligations incombant à la Commission, c'est la liquidation des biens des échangeables et c'est précisément la plus grave des questions soumise à sa décision.

Les Neutres auraient préféré proposer de prime abord l'évaluation des propriétés et la création des organes nécessaires pour accomplir cette tâche. Mais dans le but de concilier les points de vue divergents, et vu les dépenses énormes que ces travaux d'évaluation exigeraient et l'expérience recueillie jusqu'à ce moment par suite des travaux d'évaluation des biens des non-é-

changeables, ils se sont bornés à proposer un travail préparatoire ayant pour but de classer les demandes, faire la liquidation de chaque demande en monnaie d'or, conformément à la disposition de l'alinéa final de l'article 13 de la Convention et communiquer des données aux deux Gouvernements. Voici le texte de la résolution adoptée:

"La Commission Mixte pourra appliquer les dispositions prévues par la Convention de Lausanne au moyen des mesures suivantes:

1°) Les intéressés auront encore un délai de six mois pour présenter leurs requêtes;

2°) Les requêtes présentées jusqu'à ce jour, de même que celles qui le seront en application dans le délai ci-dessus, seront transmises aux Gouvernements respectifs, qui, dans un délai de 5 mois, auront à envoyer à la Commission Mixte:

a)- un rapport sur l'état dans lequel se trouvent les biens en question;

b)- leur avis sur l'évaluation faite par les intéressés dans leurs requêtes;

c)- les autres observations que leur suggéreraient ces requêtes.

3°) La Section II s'occupera de la liquidation des biens des échangeables en tenant compte des éléments ci-dessus".

Cette décision correspond exactement à l'esprit et à la lettre de la Convention de Lausanne. Ce ne sont pas seulement les échangeables qui sont intéressés dans l'évaluation, mais les Gouvernements y ont aussi un grand intérêt, étant donné les obligations qui leur incombent en vertu de l'article 14 de la Convention.

La Commisssion Mixte possède une partie des demandes des intéressés et il était de son devoir d'entendre les autres ayants-cause, c'est à dire les Gouvernements respectifs.

Par ailleurs, les résolutions de la Commission en date des 7.XII.1923 et 21.VI.1924 avaient donné aux Gouvernements respectifs l'administration des biens liquidés dans les deux pays. Ainsi, le Gouvernement qui avait la

./.

disposition desdits biens était le mieux qualifié pour communiquer à la Commission les données relatives à l'état dans lequel se trouvaient les biens, à leur valeur et à toutes autres circonstances. Jusqu'à présent, nous n'avons reçu acune réponse des deux Gouvernements.

Dans le mémoire du 12 septembre 1928, les Membres Neutres, en se référant à la décision prise par la Commission Mixte sur la constitution du Bureau des demandes en liquidation, ont déclaré:

"Ces mesures auront pour effet que les Gouvernements seront saisis de la totalité des demandes en liquidation et pourront donner à la Commission Mixte les informations désirées sur les textes en question. Il nous a paru, en effet, opportun et juste de demander ces renseignements avant d'engager les Gouvernements dans la dépense considérable qu'entraîneraient la constatation et la liquidation des biens laissés dans l'un ou l'autre pays par les échangeables, sans compter, d'autre part, qu'il en résulterait un retard considérable dans la liquidation des autres affaires.

Ces réponses obtenues, à moins d'un accord entre les Gouvernements, nous proposerons les mesures que comporte la stricte application de la Convention de Lausanne".

De cette façon, la décision avait un caractère préparatoire. Mais en même temps, en présence des difficultés qui ont été rencontrées dès le commencement des travaux de la Commission Mixte, les Membres neutres ont tenu à souligner que la meilleure solution serait un accord direct entre les deux Gouvernements, mettant fin aux difficultés auxquelles s'était heurtée l'application des engagements réciproquement contractés.

A la date de la résolution précitée, le nombre des demandes en liquidation présentées par les échangeables n'était pas connu. Une partie seulement se trouvait dans les archives de la Commission et on savait qu'un grand nombre restait en Grèce sans que l'on en pût préciser la quantité. Même à l'heure actuelle, la Commission ne possède toujours pas ces documents.

Le délai fixé pour la présentation des requêtes n'avait pas de caractère fatal et la faculté de présenter de nouvelles requêtes existe encore.

./.

L'expérience acquise au cours des travaux d'évaluation des biens des non-échangeables, qui avaient fait naître maintes difficultés, a donné lieu à la création d'une autorité technique supérieure afin de reviser le travail déjà effectué par les équipes d'évaluation et de donner l'unité voulu aux différentes estimations effectuées par les experts neutres et les Délégués nationaux. Dans ce but fut créé le Bureau d'Inspection des travaux d'évaluation. Profitant de l'expérience des inspecteurs, MM. Philippar et Labarca, le Président de la Commission Mixte leur demanda un rapport sur la possibilité d'une évaluation des biens des échangeables. On trouvera dans l'annexe II le rapport présenté par ces techniciens nommés par la Commission Mixte en raison de leur haute compétence.

h)- Négociations de 1930.-

A la fin de 1928, de nouvelles négociations furent entamées à Ankara entre les Représentants des deux Gouvernements, et, naturellement, il s'est produit à la Commission un ralentissement des travaux, dans l'attente d'un accord définitif.

Entretemps, les négociations à Ankara continuaient et au mois de mai 1929, les Membres neutres ont été appelés pour collaborer à un accord entre les deux Gouvernements. Ces négociations ont permis de préciser tous les problèmes en suspens provenant de l'échange des populations et ont conduit aux solutions qui sont à la base de l'accord qui vient d'être signé le 10 juin 1930.

i) Résultats des travaux.-

Les négociations d'Ankara ayantété suspendues, l'activité de la Commission Mixte dans les travaux d'évaluation des biens des non-échangeables fut naturellement amoindrie. La liquidation globale desdits biens n'était pas une matière qui pré-

./.

sentait de grandes difficultés pour les négociateurs. Elle supposait, cependant, une réforme de la méthode d'évaluation afin d'éviter les inconvénients qu'avait signalés l'expérience. Entretemps, le Bureau des demandes en liquidation des biens des échangeables continuait ses travaux.

En date de ce jour, le travail de ce Bureau donne les chiffres suivants:

	Nombre	Réclamations immobilières	Réclamations mobilières	Total Ltqs.or
Demandes grecques:	79.697-	149.744.511,78-	91.261.815,88 -	241.006.327,66
Demandes turques:	73.178-	522.515.099,21-	24.356.735,86 -	546.871.835,07

D'après les données du Bureau des demandes en liquidation et de la Délégation hellénique, le nombre total des demandes est :

Demandes turques: 144.169

Demandes grecques: 450.000

594.169, dont

cent cinquante mille demandes grecques se trouvent encore à Athènes.

Le Bureau des demandes en liquidation, après vingt mois d'activité, a examiné:

79.697 demandes grecques et

73.178 demandes turques

152.875

soit un total de 152.875 demandes, ce qui représente près de 25% de la masse. Il y a donc lieu de prévoir qu'avec le personnel mis actuellement à la disposition de ce bureau, ce simple travail exigerait encore six ans. Comme nous venons de le dire, les sommes revendiquées dans les demandes totalisées jusqu'à présent sont:

		Immeubles	Meubles	Total Ltqs.or
Demandes grecques:	79.697-	149.744.511,78-	91.261.815,88-	241.006,32
Demandes turques:	73.178-	522.515.099,21-	24.356.735,86-	546.871,83

./.

La proportion entre la valeur totale des demandes grecques et des demandes turques a varié, à maintes reprises, au cours des travaux du Bureau des demandes en liquidation. Nous ne pouvons donc attribuer aucune valeur à ce résultat que nous citons comme une indication en vue des travaux de constatation et d'évaluation.

En présence de ces faits, il pourrait sembler possible d'affecter aux demandes un coefficient d'exagération et de les réduire dans une proportion donnée. Mais pour obtenir un résultat pareil, il serait nécessaire de faire une révision de toutes les demandes pour arriver à une réduction générale.

Un grand nombre de constatations serait nécessaire pour déterminer le quantum de l'exagération, le montant de l'évaluation, et cette tâche serait actuellement impossible, vu que le total des demandes n'est pas connu jusqu'à présent.

Une révision et une étude comparative avec les données enregistrées dans les mêmes régions lors de l'évaluation des biens des non-échangeables permettent de déduire que l'exagération n'est pas uniforme dans toutes les régions et qu'elle n'est pas non plus constante, de sorte qu'une enquête sur ces matières ne peut pas mener à une diminution générale sans faire un grand tort à ceux dont les déclarations correspondent à la vérité ou à ceux qui ont exagéré dans une faible proportion la valeur de leurs propriétés, au profit de ceux qui ont exagéré leurs réclamations dans une forte mesure. Ce système est au surplus contraire à la base de la Convention de Lausanne qui exige des estimations individuelles. A part l'impression que produisent les chiffres donnés jusqu'à présent comme résultat des travaux préparatoires, il suffit de la lecture des requêtes pour comprendre qu'elles ne peuvent pas servir de base à une appréciation quelconque sans une étude préalable. En effet, les formulaires établis pour présenter les réclamations contiennent les questions suivantes que les requérants ont le plus souvent omis

de remplir:

1°) Date de la soumission de la demande;

2°) Identité du requérant;

3°) Tableau A décrivant la fortune immobilière abandonnée et comprenant des colonnes pour:

a) nature de l'immeuble (magasin, maison, etc.)

b) étendue (en stremmes ou en pics carrés)

c) nature des cultures (céréales, tabacs, etc.)

d) emplacement

e) provenance (héritage, donation, etc.)

f) date et numéros du titre ou autre document de propriété

g) personne au nom de laquelle se trouve établi le titre

h) valeur inscrite dans le titre en livres turques or;

i) valeur attribuée par le réclamant en ltqs.or;

4°) Tableau B décrivant la fortune mobilière du requérant avec colonnes pour:

a) meubles, etc. (valeur totale en ltqs.or)

b) marchandises, etc., (Description sommaire et valeur totale en Ltqs.or)

c) bétail (nombre, espèce et valeur totale en ltqs.or);

5°) Perte de revenus de la fortune saisie,

a) moment où le requérant a perdu la possession de sa fortune spécifiée dans les tableaux précédents),

b) revenu annuel dont le propriétaire a été privé,

c) revenu des biens mentionnés dans les tableaux A et B pendant les années 1909-1914;

6°) Expropriations postérieures au 18 octobre 1912:

a) description des biens expropriés et date de l'expropriation;

b) indemnité fixée pour les biens expropriés.

Le requérant a-t-il touché l'indemnité ? Valeur du bien exproprié selon l'estimation du réclamant?

7°) Créances et dettes hypothécaires.

Toutes indications utiles pour les définir.

8°) Désignation du mandataire (facultative).

./.

Eléments qui manquent.

1°) En général la description des biens est très sommaire et rend les identifications sur place impossibles.

2°) Il manque presque toujours les titres de propriété.

3°) L'emplacement des biens ruraux est indiqué seulement par l'appellation que le propriétaire donnait à son bien. En particulier lorsque la propriété n'était pas d'une grande importance, l'identification devient impossible.

4°) Quelques fois les requêtes indiquent la provenance de la propriété; d'autres fois ce renseignement manque.

5°) Le numéro des titres manque presque toujours. Quelques fois il y a l'indication du nom sous lequel se trouve inscrite la propriété.

6°) La valeur inscrite dans les titres manque presque toujours. Par contre l'évaluation du demandeur figure constamment dans la colonne resprtive.

7°) La description des fortunes mobilières est limitée à l'énumération des biens meubles et à la valeur que leur attribue le requérant. Il est ainsi impossible de connaître leur qualité et leur état.

8°) D'habitude on ne rencontre pas de mention dans le tableau y relatif des dettes hypothécaires que pourraient avoir les requérants.

Travaux de constatation et d'évaluation.-

L'examen de l'échangeabilité et du droit de propriété une fois achevé et après que, les travaux du Bureau des demandes en liquidation étant terminés, nous aurons reçu les données des deux Gouvernements et leurs observations conformément à la décision de la Commission Mixte de 1928, il faudra envisager les travaux de constatation et d'évaluation des biens. Les organes techniques de la Commission possèdent déjà une certaine expérience en la matière. Voici un des rapports que nous possédons à ce sujet.

./.

L'EVALUATION PROPREMENT DITE

Une fois tous les problèmes d'ordre juridique dont l'énumération a été déjà faite résolus, il faut déterminer les bases devant servir à l'évaluation des biens des échangeables. A cet effet, la Commission Mixte peut compter, non seulement sur les études théoriques entreprises depuis longtemps par le Service compétent, mais aussi sur l'expérience recueillie par les Comités d'évaluation pendant deux années de travail.

2500 évaluations unanimes, 320 évaluations litigieuses et de nombreux rapports ont été les résultats de ce travail. Les difficultés rencontrées lors de l'évaluation des biens des non-échangeables se reproduiront à une plus grande échelle pour l'évaluation des biens des échangeables, même si les Comités chargés de cette dernière entreprise seraient organisés de façon à donner aux Experts nationaux le rôle de simples indicateurs.

Il en résulte la nécessité de résumer ces difficultés afin de les prendre en sérieuse considération dans l'étude des possibilités de l'évaluation des biens des échangeables.

Ces difficultés peuvent se résumer comme suit:

a) Difficulté de constater exactement l'objet à évaluer e

b) Difficulté de déterminer sa valeur.

Difficultés de constater la propriété à évaluer.-

Pour la constatation des propriétés à évaluer, les Comités prenaient d'abord comme base les titres, s'ils existaient, les inscriptions dans le Cadastre.

Recherche de l'inscription dans le Cadastre.-

En Turquie, il est aisé de trouver le Cadastre correspondant, ce qui n'est pas le cas pour la Grèce, où presque tous les anciens Cadastres turcs ont disparu.

Au Cadastre, il fallait rechercher l'inscription de la propriété qui figurait rarement au nom de celui qui la revendiquait étant donné que Turcs et Grecs ont souvent négligé de faire [illegible]

./

les transferts des propriétés. Les Comités ne possédaient pas non plus les données nécessaires pour reconstruire l'histoire de la propriété et, à maintes reprises, ils durent abandonner tout espoir de trouver l'inscription. De sorte qu'à Mételin, par exemple, de 107 propriétés réclamées par des non-échangeables turcs, seulement 15 purent être indentifiés dans le Cadastre. Le requérant était le fils, le petit fils ou l'arrière petit fils de celui au nom duquel la propriété était inscrite.

Constatation de la propriété sur place.-

Si les titres et l'inscription dans le Cadastre existent, on se heurtera encore à d'autres difficultés pour faire la constatation de la propriété sur place, difficultés qui seront de nature différente selon qu'il s'agit de propriétés urbaines ou rurales.

Pour les propriétés urbaines, plus facilement identifiables, il arrive souvent que la description donnée par le requérant et confirmée plus ou moins par les titres, ne correspond pas à la propriété indiquée par l'indicateur national, ou, à défaut du premier, par le représentant de l'autorité. Dans plusieurs rapports, les experts neutres ont soutenu la nécessité de photographier les maisons, magasins, etc., qu'on leur montrait, afin de remettre cette photo aux intéressés, dont la confirmation serait l'unique moyen d'être sûr d'avoir réellement évalué la propriété réclamée.

Pour les biens ruraux, la situation est bien autrement difficile. Les titres ne contiennent qu'une description sommaire de la propriété et les données sur l'étendue, les cultures, la valeur sont presque toujours erronées. Pour se soustraire aux impôts, les propriétaires avaient l'habitude d'indiquer des prix et des étendu qui ne correspondaient nullement à la réalité.

Les Comités étaient obligés de faire des enquêtes sur place qui donnaient, d'ailleurs, des résultats discutables, vu l'intérêt

./.

qu'avaient les paysans à tromper le Comité, non seulement par esprit national, mais aussi par la crainte de perdre une partie au moins de leurs propriétés.

Au surplus, les paysans n'ont pas les renseignements nécessaires pour indiquer les limites exactes d'une propriété. L'échange des populations a contribué à déplacer la population paysanne dans l'un et l'autre des deux pays et, dans plusieurs régions, il est difficile de trouver un seul homme ayant des connaissances locales suffisantes pour délimiter les propriétés. Le manque de frontières nettement déterminées, manque qui a existé de tous temps, complique encore la situation. Par exemple, les limites des olivettes existant à Mételin ou à Ayvalik et appartenant à différents propriétaires, sont indiquées au moyen de signes gravés sur les arbres. Les titres portent souvent comme toute indication la phrase "Entre les limites connues".

Quand il s'agissait de petites propriétés, les Comités se sont limités à fixer la valeur de la proporiété d'après les étendues indiquées par les titres, par l'inscription dans le Cadastre ou par la simple déclaration du demandeur. Aussi, la Commission Mixte possède-t-elle une grande quantité de bulletins d'évaluations unanimes contenant la remarque :"Propriété non constatée", c'est à dire propriété qui n'a pas pu être identifiée sur place, malgré les recherches du Comité.

Pour les grandes propriétés, les Comités faisaient une enquête minutieuse et si celle-ci n'aboutissait pas à des résultats acceptables, ils avaient recours aux services d'un ingénieur qui arpentait la propriété. Malgré cet arpentage des doutes subsistaient et dans plusieurs cas les experts nationaux purent démontrer que l'ingénieur avait été induit en erreur par de faux renseignements.

Il faut encore ajouter que dans plusieurs régions de la Turquie les dévastations de la guerre et les dégâts occasionnés par l'abandon ont été tels qu'il est impossible de reconnaître les anciennes propriétés.

./.

En Grèce les lois sur l'expropriation des grandes propriétés ont produit un bouleversement complet de la situation agricole et de ce fait l'identification des [illegible] propriétés se heurte aussi à des difficultés dont la solution demande du temps et des dépenses considérables.

En resumé, les difficultés rencontrées par les Comités dans la constatation des propriétés, ont été les suivantes:

1.- Manque des titres et des inscriptions dans les Cadastres.
2.- Les données des titres et du Cadastre sont fausses.
3.- Impossibilité d'identifier la propriété sur place, dus aux changements produits après le départ des propriétaires.
4.- Intérêts des paysans à donner de faux renseignements.

Difficulté de déterminer la valeur des propriétés identifiées.-

D'après l'Accord d'Athènes les Comités devaient fixer "la valeur marchande actuelle" des propriétés. Les Comités, pendant deux ans de labeur, ont interprété cette phrase comme "la valeur à laquelle une propriété peut être vendue au moment de l'évaluation".

Deux méthodes ont été suivies par les Comités pour fixer la valeur, ainsi définie, des propriétés: l'évaluation par comparaison avec des propriétés similaires, et le calcul des revenus de la propriété, chiffre qui, multiplié par un taux de capitalisation déterminé, donne la valeur de la propriété elle-même.

La première méthodea été arrêtée dans l'Accord d'Athènes; la seconde est préconisée par différents auteurs compétents. Dans la pratique on emploie les deux méthodes, cherchant à contrôler l'une par l'autre. Très souvent les Comités ont procédé de cette façon.

Les rapports des experts démontrent clairement que les deux méthodes se sont heurtées à des difficultés identiques: le manque de données pour les appliquer avec un certain degre d'exactitude.

./.

La méthode comparative:

En Turquie les achats et ventes des propriétés n'existent presque pas. Citons à la lettre quelques lignes d'un rapport du Comité d'Ayvalik:"les transactions, achats ou ventes d'immeubles sont rares dans la contrée. La seule transaction dont nous sommes informés, c'est la vente par le Gouvernement d'une maison de campagne appartenant à des échangeables, sise au faubourg d'Ayvalik dit "Tchamlik", à un notable du pays pour la somme de livres turques papier 12.000.- Une somme supplémentaire de 7 à 8.000 livres a été dépensée par lui pour un complet aménagement. Aussi l'achat par le Foyer Turc au Gouvernement d'une maison de rapport dans le centre de la ville d'Ayvalik. Mais tant l'une que l'autre de ces transactions ne rentrent pas dans la catégorie des transactions libres. Des transactions sur des propriétés rurales n'existent pas dans cette région habitée exclusivement par des échangeables turcs".

Dans presque tous les rapports des Comités des remarques analogues ont été formulées.

En Grèce les achats et ventes sont nombreux mais ils visent toujours de petites propriétés ou des propriétés des Musulmans plus ou moins obligés de par les circonstances à vendre à des prix qui ne représentent pas la valeur réelle des propriétés Ensuite, presque tous les contrats contiennent des prix diminués afin de ne pas payer intégralement les impôts grevant les transferts des propriétés. Cette situation a été prise en considération par l'Accord d'Athènes qui a établi que seulement doivent être prises en considération les ventes librement effectuées.

Les sentences des Tribunaux ont servi aussi de base aux Comités d'évaluation; mais leur valeur documentaire a été toujours contestée par les experts nationaux eux-mêmes.

La méthode de l'évaluation d'après les revenus :

Cette méthode comporte la solution de deux problèmes fondamentaux:

./.

1°) la détermination du revenu net de la propriété et
2°) la détermination du taux de capitalisation.

Tant en Grèce qu'en Turquie les données indispensables manquent, même s'il s'agit seulement de déterminer le revenu actuel d'une propriété ou d'établir le taux de capitalisation correspondant aux différentes contrées.

La détermination du revenu net d'une propriété, quand on ne connaît pas sa valeur locative, doit se baser sur la comptabilité de l'exploitation, comptabilité qui n'a jamais été établie ni en Grèce ni en Turquie, pas même par les grands fermiers.

On peut aussi procéder à l'estimation en examinant la production, en défalquer les frais, et déduire ainsi approximativement le revenu. Tant en Grèce qu'en Turquie des difficultés insurmontables s'opposent à l'application de ce système. Les bouleversements subis par la propriété en raison des guerres, de l'échange et de la division de la grande propriété rendent illusoire tout calcul basé sur la production.

Actuellement il est très difficile de déterminer la valeur locative d'une propriété. Pour la période d'avant-guerre, cette détermination serait possible en Grèce, où les grands Tchifliks appartenant aux propriétaires musulmans étaient loués selon des contrats qu'on pourrait aisément trouver, mais tel ne serait pas le cas en Turquie où les propriétés des Grecs orthodoxes étaient gérés personnellement par leurs propriétaires.

La détermination du taux de capitalisation a donné lieu à de longues discussions au sein de la Commission Mixte et les nombreux rapports qui ont été présentés en la matière démontrent les difficultés de tout ordre qui s'opposent à la solution de ce point capital.

On peut résumer les difficultés trouvées par les Comités pour la détermination de la valeur des propriétés dans les points suivants:

1°) Manque des contrats de vente et de location;

2°) Fausseté d'une grande partie des contrats existants;

3°) Changements profonds dans l'organisation et l'exploitation des propriétés après la guerre;

4°) Difficultés pour la détermination du taux de capitalisation.

Toutes ces difficultés expliquent suffisamment les résultats obtenus par les Comités. Les évaluations unanimes ne comprennent que de petites propriétés, sauf quelques bulletins qui ont rapport à des Tchifliks, sis en Thessalie et en Macédoine. Les évaluations litigieuses des grandes propriétés montrent des écarts de 500 pour cent et plus entre les chiffres des experts. Et, ce qui est surtout grave, c'est que ces chiffres sont basés sur des données contre lesquelles il ne semble pas possible de soulever des contestations.

Néanmoins, la tâche d'une évaluation n'est pas impossible. On peut arriver à l'examen de la qualité du requérant, de ses titres de propriété et même de la valeur de ses biens, mais après d'énormes difficultés et une dépense colossale et sans qu'on puisse certifier dès maintenant qu'on arrivera à un résultat définitif et exact.

Déjà, le rapport de MM. Philippar et Labarca préconise le système d'évaluation suivant:

1°) Classement des demandes en propriétés urbaines et rurales et selon une échelle de valeurs à déterminer après étude;

2°) Etablissement de tableaux-type des valeurs dans les diverses régions et pour diverses catégories de biens, concurremment avec des estimations-type;

3°) Concurremment à ce travail, établissement sur la base des estimations-type d'un coefficient à appliquer au montant des demandes de même catégorie visant des biens sis dans la même région pour les élever ou les réduire à la valeur réelle approximative, et obtenir une indication sur le montant global approximatif des demandes;

4°) Application aux biens faisant l'objet des demandes des valeurs établies selon les tableaux d'évaluation, et établissement des déclarations à remettre aux ayants-droit.

Simultanément, évaluation, s'il y a lieu, sur place, des biens pour lesquels l'estimation directe paraîtrait

./.

nécessaire.

Même en supposant que toutes ces difficultés soient aplanies, nous ne pouvons pas enfreindre les stipulations de la Convention de Lausanne qui prescrivent une évaluation individuelle. Une estimation globale n'entre donc pas en ligne de compte.

Dépenses probables en vue des travaux d'évaluation.

D'après les études faites par l'Inspection, chaque expert avec ses adjoints pourrait évaluer journellement les biens immeubles compris dans deux requêtes en faisant un travail effectif de trois cents jours ouvrables par an. Donc, il faudrait 990 experts pour faire les évaluations de toutes les requêtes dans une année. Si on veut diminuer le nombre des experts, c'est le temps qui augmentera.

Afin de calculer le prix total d'une évaluation entreprise d'après ce système, il n'y a qu'à calculer le prix de la journée de travail d'un expert et de ses adjoints, leurs frais de déplacement, etc,. Les frais journaliers d'un Comité se monteront approximativement à:

Traitements	de l'expert	2,33 livres sterling
"	du secrétaire	0,60
"	de l'indicateur	0,60
Loyer		0,10
Frais de déplacement		1.--
		4,63 livres sterling.

Le coût total de l'évaluation sera obtenu en multipliant ce chiffre par le nombre des experts et par les jours de l'année. Il se monte à 1,673,050 livres sterling.

Les difficultés déjà énumérées que les Comités rencontreront pour la constatation des propriétés et pour la fixation de leur valeur n'ont pas été prises en considération dans ce calcul, vu que les dépenses qu'il exige le placent en dehors de toute possibilité d'application pratique.

A ce chiffre de 1.673.150 livres sterling, nous devons ajouter les chiffres que nous avons estimés comme

./.

dépenses minima des travaux de constatation de l'échangeabilité et de reconnaissance du droit de propriété des requérants. Si l'on y tient compte des frais minima de la Commission Mixte, des Délégations et des autres dépenses des Gouvernements, accrus en proportion de l'étendue du problème, nous arriverons à un total dépassant de beaucoup le chiffre de 2.000.000 livres sterling, à verser par les deux Gouvernements en vue de parfaire dans quelques années une tâche dont le résultat demeurera en tout cas douteux.

C O N C L U S I O N S

En présence de toutes les données que nous venons d'exposer, nous ne pouvons pas conseiller aux deux GOuvernements de procéder à l'évaluation, telle qu'elle a été envisagée par la Convention de Lausanne. La mise en applicatiOn des dispositions de cette Convention relatives à l'estimation et à la liquidation des biens des échangeables demanderait, tout d'abord, une augmentation très considérable du personnel de la COmmission Mixte, notamment du Bureau des demandes en liquidation, pour achever le classement des demandes et la totalisation des réclamations, afin de mettre les Gouvernements en état de présenter leurs observations sur toutes ces demandes. Le seul examen de la qualité d'échangeable des requérants, ainsi que la vérification des droits de propriété sur les biens réclamés, nécessiteraient, comme il a été expliqué plus haut, des recherches minutieuses, qui ne peuvent pas être effectuées sans de nouvelles dépenses, et qui exigeraient beaucoup de temps. Les conditions préalables une fois établies et les observations des Gouvernements intéressés présentées, on devrait assurément se trouver en face de divergences de vue très profondes, qui créeraient de nouvelles difficultés presque interminables. La tâche est si immense qu'on doit s'attendre à finir dans une impasse, d'où il serait sinOn impos-

~~simple, en tout cas,~~ extrêmement difficile de sortir. Une activité pendant de très nombreuses années, et une augmentation énorme des dépenses seraient les conditions indispensables, et, en fin de compte, le résultat auquel toute cette procédure pourrait aboutir, serait très douteux.

Mais ne pourrait-on pas appliquer une méthode plus simple ? Ne serait-il pas possible de procéder à une évaluation globale, moyennant une estimation sommaire des propriétés de certaines régions, l'application d'un système de barème, ou quelque autre méthode analogue ? Nous n'avons laissé aucun doute que n'importe quelle procédure de ce genre est juridiquement incompatible avec les stipulations de la Convention de Lausanne, qui prescrit une estimation individuelle, et que seuls les deux Gouvernements, signataires de cette Convention, sont compétents pour modifier celle-ci moyennant un nouvel accord. Mais pourrait-on conseiller aux deux Gouvernements de procéder de cette manière ? Nous devons répondre que la méthode indiquée doit forcément prêter à beaucoup d'erreurs et ne conduirait pas à un résultat dans lequel on pourrait avoir confiance.

Plus le temps passe, plus deviennent inapplicables les clauses de la Convention de Lausanne concernant l'évaluation et la liquidation des biens des échangeables. Ce fait vise en premier lieu l'estimation individuelle, principe fondamental de la Convention, estimation qui doit servir de base à la liquidation générale et au règlement des comptes entre les deux Gouvernements. Si la base même tombe, tout l'édifice s'écroule. Sans la réalisation préalable de l'estimation individuelle, il n'est ni possible ni admissible de tiber des conclusions concernant la liquidation des comptes entre les deux Gouvernements prévue à l'article 14 de la Convention. Rien n'autorise à l'heure actuelle la déclaration, sur la base des données existantes, d'un solde, soit en faveur

./.

de la Grèce, soit en faveur de la Turquie, comme conséquence de la liquidation des biens des échangeables.

Dans ces circonstances, nous devons déclarer 1°) qu'il est matériellement impossible de résoudre sur la base des données dont dispose la Commission Mixte à l'heure présente, la question de savoir s'il y a un solde en faveur de l'une ou de l'autre partie ou non; 2°) que la solution de cette question, en vertu des dispositions de la Convention de l'échange, nécessiterait de nouvelles dépenses très considérables pour procéder à une évaluation qui pourrait servir de base à la liquidation générale; 3°) que ces travaux exigeraient beaucoup de temps et 4°) que le résultat final et la valeur réelle de toutes ces études seraient très douteux. Dans ces circonstances, nous devons recommander aux deux Gouvernements de se désister de la mise en appljcation des clauses de la Convention de Lausanne concernant l'évaluation et la liquidation des biens des échangeables.

Ankara, le 12 juin 1930.

(s): Hans Holstad

Manuel Rivas Vicuna

Holger Andersen.

-o-o-o-o-o-o-o-

A N N E X E -I-

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

RAPPORT DE M.WIDDING PRESENTE A LA COMMISSION MIXTE

le 15 janvier 1925

COMMISSION MIXTE POUR L'ECHANGE DES POPULATIONS GRECQUES & TURQUES

IIe SECTION — 7 annexes

RAPPORT SUR QUELQUES PROBLEMES CONCERNANT L'EVALUATION.-

15 Janvier 1925.-

La Commission Mixte a consacré le principe que l'attitude prise et les déclarations faites par les membres dans les réunions de Section n'engagent point leurs délégations respectives. L'Assemblée Plénière est par conséquent également souveraine qu'une question ait été traitée en Section ou non.

Au mois d'Avril 1924 la IIème Section avait fini ses études préliminaires et désirait soumettre ses observations à la Commission entière pour demander son avis, obtenir les indications et bons conseils de celle-ci et introduire un changement, en cas de besoin, de la voie poursuivie jusqu'alors. Dans ce but le RAPPORT N° 1, qui donne un aperçu des études faites jusqu'alors, fut distribué à tous les membres de la Commission Mixte le 22 avril 1924.

Vu le fait que les discussions en Séance Plénière ont meilleure chance d'aboutir quand les Présidents des deux Délégations ont pris connaissance des problèmes ou en ont approuvé les solutions en Séance de la Section respective, et en considération de la complexité des problèmes en question, la Section II invite (fin avril 1924) les deux Présidents à participer à quelques séances de la Section, avant le départ pour Angora du Délégué turc pour être orienté sur l'attitude des deux Délégations. Ces réunions ne purent, malheureusement, pas avoir lieu .

Aux mois de Juin, Juillet et Août, le transfert du siège de la Commission Mixte d'Athènes à Constantinople, le retard causé au départ des premiers Délégués turc et grec par les différentes négociations qui continuaient à Athènes après le départ de la Commission, et plus tard le voyage à Angora des trois Présidents empêchèrent que les problèmes d'évaluation parvinssent à être discutés en Séance Plénière.

Pendant mon congé, la Section a travaillé assidûment sur une question de principe qu'elle voulait résoudre avant tout.

Après mon retour, l'attention de la Commission Mixte a, en premier, lieu, été attirée sur quelques questions importantes et d'un caractère plus pressant, ayant nécessité plusieurs voyages en Europe et la présence des Présidents à différentes réunions de la Société des Nations.

Ces quelques remarques expliquent le retard qu'il a pu se produire dans la présentation à la Commission plénière des problèmes se référant à l'évaluation des biens des échangeables.

Aujourd'hui la Section a l'honneur de vous soumettre:

Annexe: 1 RAPPORT N° 1.-: aperçu des études faites par la IIème Section jusqu'au 22 avril 1924.

Annexe: 2 RAPPORT N° 2.-: études faites en Thessalie (distribué à tous les membres de la C.M. le 11 juillet 1924).

Annexe: 3 RAPPORT N° 3.-: études faites en Crète (distribué à tous les membres de la Commission Mixte le 11 Juillet 1924).

Annexe: 4 RAPPORT N° 4.-: étude faite par les deux Conseillers à Mytilène.

Annexe :5 RAPPORT N° 5.-: étude faite par les deux Conseillers à Brousse.

Annexe: 6 PROPOSITIONS.-: faites le 19 juillet 1924 par le Délégué hellène.

Tandis que la Section est d'accord sur la manière de procéder dune évaluation en Thessalie et en Crète, les renseignements qui furent demandés au bureau central de la Banque Agricole Ottomane n'étant pas encore parvenus, il reste des études à faire pour les propriétés urbaines et rurales en général, ce qui est naturellement l'essentiel. Il n'est pas encore certain que la Section parviendra à proposer une estimation globale (par opposition à l'estimation individuelle de chaque propriété) pour les grands districts de campagne. Les rapports N°s 4 et 5, ainsi que le rapport N° 3 lequel est approuvé par la section, mentionnent la nécessité d'une évaluation individuelle, tandis que l'idée de la Section, suivant la proposition primitive du membre grec, fut jusqu'ici d'essayer de trouver des principes justes à appliquer pour des districts entiers.

Mais ce n'est pas seulement la base d'une estimation globale qui n'a pas encore été définitivement établie par la Section. Pour qu'on puisse commencer l'estimation, en général, en Grèce et en Turquie, il nous manque encore toutes les demandes en liquidation des "réfugiés" grecs et turcs. Il est vrai que la Commission Mixte, dans ces derniers temps, reçoit journellement des demandes de musulmans arrivés en Turquie avant l'organisation de la Commission Mixte; mais nous ne pouvons pas savoir combien de demandes en liquidation de cette catégorie il nous manque encore. En ce qui concerne les Grecs partis de la Turquie avant la constitution de la Commission Mixte, on nous dit que le service écpétent à Athènes qui recueille les demandes en liquidation présentées par les réfugiés partout en Grèce est sur le point d'achever son travail; mais, quoiqu'il en soit, la Commission Mixte, n'a pas encore reçu ces documents ni non plus, une information sur le nombre approximatif des demandes en liquidation ainsi recueillies.

Il nous manque aussi les extraits du Cadastre de Constantinople au moyen desquels on pense vérifier le droit de propriété des émigrants des deux pays. La vérification du droit de propriété déclaré par b s échangeables sera nécessairement remise jusqu'au moment où ces extraits seront à la disposition de la Commission. Mais on pense faire extraire les cadastres par districts correspondant aux districts évalués de manière que la vérification puisse se faire par étapes. Le plan de travail est prêt et la rédaction des extraits pourra commencer aussitôt que la permission demandée au Gouvernement Central à Angora aura été accordée.

Il appert de ce qui précède qu'une estimation (vérification et liquidation) générale ne peut pas avoir lieu à l'heure actuelle. Mais cela n'empêche pas qu'une évaluation (éventuellement suivie par une vérification et une liquidation définitive) soit commencée partout où elle serait possible; les différents facteurs nécessaires pour qu'un tel travail puisse avoir lieu existent déjà pour la Thessalie, ainsi que pour les districts de la Crète où la totalité de la population musulmane était présente jusqu'à l'arrivée des Sous - Commissions.

De tout temps, il a pourtant été clair aux membres de la IIe Section ainsi que l'ont affirmé les Présidents des deux Délégations, que certains principes fondamentaux doivent être votés par la Commission Mixte avant d'entreprendre n'importe quelle mesure d'estimation ou de liquidation.

Ainsi est-il nécessaire d'être fixé sur les principes de la vérification,de la valeur que les taxateurs devront constater,de l'état récompensatoire des biens à évaluer,des principes sur lesquels les revenus et loyers doivent être basés,etc.

La SECTION II qui a élaboré des propositions à cet effet a l'honneur de vous présenter:

1) Projet sur les principes de vérification adopté à l'unanimité par la Section. Ce projet,dont le texte se trouve ci-Annexe VII annexé,a fait l'objet d'études depuis le mois de novembre 1923. Les jurisconsultes de la Commission Mixte ainsi qu'un expert du Ministère hellénique d'Agriculture y ont contribué et le texte définitif a été adopté par la Section au mois de novembre 1924.

II) Projet sur les principes de CALCUL DES LOYERS ET DES REVENUS :

> "La valeur à déterminer est telle que le propriétaire ou d'autres intéressés sont à même de prouver par documents (contrats,procès-verbaux,inventaires officiels, etc) ou par d'autres preuves écrites ou orales,de la période 1909-1914).
>
> Faute de preuve,les taxateurs fixent la valeur conformément au rendement moyen 1909-1914".

Ce projet qui a été adopté à l'unanimité par la Section n'a entraîné aucune discussion au sein de la Section étant donné que les principes est déjà clairement indiqué par l'article 10,3ème alinéa de la Convention.

III) Projet sur les principes d'évaluation des BIENS MEUBLES:

Le texte suivant a été adopté tant par le délégué turc que par le délégué grec.Le changement de rédaction de la partie soulignée a été également adopté par les deux délégués:-

" Les biens meubles indiqués dans les demandes en liquidation des émigrants entrent dans l'évaluation et la liquidation en tant qu'ils sont laissés sur place avec un procès-verbal conformément à l'article 6 de la Convention ou si le propriétaire en a été dépossédé par des mesures de quelque caractère que ce soit qui en Grèce ou en Turquie depuis le 18 octobre 1912 ont eu pour résultat une restriction quelconque du droit de propriété, tels que confiscation, vente forcée, dépossession, saisies, réquisitions et autres, sauf dans les régions qui ont été zones de guerre (districts à spécifier).....

Texte également adopté:

" Sauf dans les cas où les biens meubles ont été accessoires à un immeuble détruit dans la zone de guerre (districts à spécifier).

La valeur à constater est:

Pour chaque article la valeur moyenne de l'année dans laquelle la dépossession a eu lieu constatée à l'endroit ou dans le district de l'évaluation."-

Après quelques modifications intervenues conformément aux discussions des séances du 5 et 11 novembre, ce projet a été unanimement adopté. On est cependant d'accord que la pensée exprimée par la dernière phrase du texte pourrait trouver une rédaction plus heureuse (comme peut être la suivante: "exception faite des régions qui ont été zones de guerre où les meubles qui de par leur nature ou par coutume, sont attachés à une maison détruite n'entrent pas dans la liquidation."- Par cette rédaction on établit une distinction entre les biens meubles comme par exemple les troupeaux de bétail, les blés en meule, qui ont pu être sauvés, tandis que le mobilier et les provisions se trouvant dans les maisons ont subi le même sort que l'édifice même).

Pour compléter cette formule il faut spécifier les régions qui ont été zones de guerre dans les deux pays. La Section est unanimement d'avis que "toutes les zones de guerre depuis 1912 en Turquie et en Grèce entrent dans cette catégorie". Les

deux Délégations doivent présenter une spécification des zones. Le Délégué grec l'a déjà fait pour la Grèce mais on a malheureusement omis de prendre note, dans les procès-verbaux de la IIème Section, de cette spécification faite verbalement après une séance.

IV) Projets sur les principes d'évaluation des BIENS IMMEUBLES:

La première formule pour l'état compensatoire et la valeur des biens immobiliers des émigrants est la suivante, proposée par le Délégué grec au mois de Janvier 1924:

a)- Vu que tant en Grèce, qu'en Turquie dans les différentes régions sujettes à l'échange le marché des terres et immeubles en général a cessé de fonctionner normalement à partir d'octobre 1912, date de la déclaration de la guerre balkanique, à cause des bouleversements politiques successifs, les prix devant servir de base pour l'évaluation des biens immobiliers seront ceux de 1909 octobre 1912.

Ceci n'empêche pas que dans les localités où le marché des immeubles a pu fonctionner librement, après cette date, on pourra prendre comme base des prix des dernières années si ceux-ci sont jugés plus favorables aux propriétaires.

La Commission Mixte tiendra compte des desiderata et des preuves que pourraient avancer les propriétaires intéressés dans ce sens.

Les immeubles seraient évalués dans l'état où ils seront trouvés excepté s'ils ont subi des dégâts par suite de négligence ou d'autres causes attribuables à l'action gouvernementale. Dans ce cas, les immeubles seront évalués, comme si ces dégâts n'avaient pas eu lieu.

Jusqu'au 22 avril, date du rapport N° 1, la Section n'avait pourtant pas encore abordé une discussion générale de ce problème qui, par conséquent, est traité en termes généraux dans mon rapport (Voir annexe 1, P.20-22).

Rentré de son congé, le Délégué grec présenta le 19 Juillet 1924 une nouvelle base de discussion, mentionnée dans l'annexe VI page 1-2., et dont la teneur est la suivante:

> " La valeur devant servir de base dans l'évaluation des biens immobiliers est la valeur réelle et non la valeur dépréciée dont la dépréciation serait due aux émigrations ou autres circonstances exceptionnelles survenues pendant les 10 dernières années (1914-1924).-
>
> La valeur réelle est considérée comme étant la valeur qu'avait l'immeuble à la dernière date où le marché des immeubles fonctionnait d'une façon normale."

Cette proposition empruntée à la Commission Greco-Bulgare fut la base d'études et de discussions de la Section jusqu'à la fin du 30 Novembre. La rédaction a subi de nombreux changements dont le plus radical, après mon retour au commencement d'octobre, fut sa séparation en deux parties distinctes; la valeur et l'état. Au commencement de novembre les négociations au sein de la Section en étaient à un point tel que les membres grec et turc semblaient pouvoir s'accorder sur la formule suivante sauf en ce qui concerne l'influence à attribuer aux migrations effectuées depuis le 18 octobre 1912.

c) Le texte proposé est le suivant:

V A L E U R

La valeur d'un immeuble est sa valeur réelle au moment de l'évaluation, c'est-à-dire, sa valeur vénale présumée si le marché fonctionne d'une façon normale.

Pour trouver cette valeur tout élément peut être utilisé tels que les actes de vente, la productivité des terres, la valeur de ces produits, les loyers, etc. etc. etc.

Pour déterminer les éléments d'augmentation et de dépréciation du niveau actuel des prix, seulement des facteurs d'un caractère permanent sont admis.

Les mesures de quelque caractère que ce soit, qui en Grèce ou en Turquie, depuis le 15 octobre 1912, ont eu pour résultat une restriction quelconque du droit de propriété, telle que confiscation, vente forcée, dépossession, saisie, réquisition et tout autre facteur qui n'a pas un caractère permanent y compris la démoralisation du marché duc... (Proposition turque: à l'émigration obligatoire selon la Convention de Lausanne.)

(Proposition grecque: aux migrations visées par la Convention de Lausanne.)

seront considérés comme n'ayant pas un caractère permanent.

E T A T .-

Les taxateurs évalueront un bien immobilier dans l'état et conditions où ils le trouveront. Si, cependant, le propriétaire ou d'autres intéressés sont à même de prouver que l'état de l'immeuble a changé depuis qu'il en a été dépossédé par le fait d'autres personnes que le propriétaire ou une tierce personne disposant de l'immeuble selon un contrat en règle avec le propriétaire ou son représentant légal, l'amélioration ou la détérioration constatées doivent être prises en considération sauf les régions qui ont été zones de guerre (Districts spécifiés).

Texte proposé par le Délégué Grec:

".....la valeur de l'immeuble doit être fixée comme si l'amélioration et la détérioration n'eut pas eu lieu sauf dans les régions qui ont été zones de guerre (District spécifiés).

Quoique,en apparence,la base de cette formule pourrait sembler être la valeur actuelle et l'état actuel de l'immeuble elle consacre en réalité le principe que c'est sur la valeur réelle des immeubles que la Commission Mixte doit se baser.La valeur réelle peut être celle d'aujourd'hui ou celle d'hier. En essayant de la trouver on peut être amené à remonter à un an,à dix ans ou à plus,si la valeur au moment de l'évaluation n'est pas équitable.

Les travaux de la Section en étaient au point susindiqué le 10/XI/1024 lorsque le Déléguégrec introduisit une nouvelle formule basée sur d'autres principes et selon laquelle les prix d'avant-guerre doivent servir comme base de l la valeur à récompenser selon la Convention.La rédaction en est ainsi conçue:

d) "La valeur d'un immeuble est sa valeur vénale présumée au moment de la perte de la possession par le propriétaire,sans tenir compte des perturbations du marché causées par des mesures exceptionnelles des Gouvernements respectifs et les effets de l'émigration.

Toutefois,vu les difficultés d'ordre pratique,auxquelles l'application de ce principe se heurterait,la Commission Mixte décide de prendre comme base d'évaluation la valeur réelle moyenne des années 1911,1912 et 1913".

Cette formule ne fait aucune distinction entre valeur et état.Telle qu'elle est rédigée,elle est inapplicable pour des taxateurs en 1925 à moins qu'on décide de prendre toujours la valeur moyenne de 1911-1913 comme base pour la valeur,et l'état au moment de la perte de possession comme base pour l'état récompensatoire.

Ces deux derniers projets (c) et (d) ont fait l'objet de discussions dans la réunion du 30 novembre de la IIe Section à laquelle les Présidents des deux Délégations

assistaient sans que l'on parvînt à un accord.

Les principales différentes entre les points de vues grecs et turcs tels qu'ils furent développés par les deux premiers délégués dans la dite séance semblent être les suivants:

A.- DELEGATION GRECQUE.

Conformément à l'article 10 (Cf.art°9 et 3).- l'esprit se dégage du texte de la Convention que tous les émigrants doivent etre traités de la même manière,celle-ci,visant à donner la même pleine compensation à tous les émigrants,lesquels doivent,par conséquent,en principe recevoir la pleine valeur de ce qu'ils ont laissé sur place,c'est-à-dire la valeur telle qu'elle était du bien tel qu'il était au moment où l'émigrant en a laissé la possession.En conséquence on doit créditer l'émigrant de la valeur de son immeuble au moment où il l'a quitté pourvu que cet abandon ait eu lieu après le 18 octobre 1912.

B.- DELEGATION TURQUE.-

Quand on évalue des choses,on les évalue telles qu'elles existent.Le taxateur évalue le bien tel qu'on le lui présente;la valeur qu'il lui donne est la valeur du moment de son évaluation. Pour les expropriations,il est de règle qu'on évalue l'immeuble avant ou au moment où le droit de propriété cesse. L'extinction du droit de propriété de l'émigrant équivaut à une expropriation.Le droit de propriété des émigrants ne cesse qu'à la liquidation finale (précédée de l'évaluation et de la vérification) prescrite par la Convention.

Pour que ce point de départ puisse changer il aurait fallu que la Convention contienne au moins une indication visant à prescrire autre chose que ce qui est implicitement

la seule voie naturelle. Mais on cherche en vain de telles indications dans le texte de la Convention. Au contraire l'article 10,3ème alinéa,contient une stipulation spéciale pour le mode d'évaluer les revenus et loyers; il y aurait en tout lieu d'insérer une stipulation analogue pour l'estimation des immeubles si les auteurs de la Convention avaient voulu prescrire le même principe pour les évaluations en général.

Pendant les travaux de la Section beaucoup de bonne volonté a cependant été montrée de part et d'autre et les deux délégués ont à maintes reprises fait des concessions sur les principes qui servaient de base à leurs points de vue respectifs. Dans ces conditions il ne serait pas impossible au moyen de discussions renouvelées et inspirées par les pensées de la Commission entière d'arriver à un résultat donnant pleine satisfaction aux deux Délégations. Peut être aussi serait-il possible de trouver une nouvelle formule basée sur de nouvelles idées ou bien on arriverait au but visé en adoptant les formules distinctes pour la constatation des valeurs récompensatoires là où les conditions réelles des différentes groupes d'émigrants sont différentes.

Il convient cependant de constater ici que c'est à la Commission Mixte elle-meme de résoudre le problème. A part de l'article 10 premier alinéa i.f. la Convention ne nous fournit aucune assistance à ce sujet.Aussi est-il vain de vouloir chercher une indication dans les Procès-verbaux de la Sous-Commission qui,à Lausanne,élaborait le texte de la Convention de l'Echange. Les seules remarques y relatives:

PAGE 591.-

M.CACLAMANOS propose d'ajouter à la fin de la première partie du premier paragraphe que la valeur des biens liquidés devra être calculée au moment où leurs propriétaires en ont été dépossédés.

RIZA NOUR BEY croit au contraire que l'évaluation selon la valeur actuelle serait plus juste.

PAGE 598.-

M.MONTAGNA remet en discussion l'article 9. Une discussion s'engage entre MUNIR BEY et le lieutenant-Colonel HEYWOOD, le premier estimant qu'il y a intérêt à rendre le plus précis possible le texte de cet article, le second croyant qu'il vaut mieux se contenter de poser le principe par une formule assez vague.

Le lieutenant-Colonel HEYWOOD propose la formule suivante:

"Dans le cas où des biens visés au présent article auraient été frappés d'une mesure de cette nature, leur valeur sera fixée par la Commission prévue à l'article 10, comme si les mesures en question n'avaient pas été appliquées".

MUNIR BEY accepte la formule du Lieutenant-Colonel HEYWOOD si elle a la même signification que la formule proposée par la Délégation Turque.

Le Lieutenant-Colonel déclare que la formule signifie que si deux biens, à l'époque même de l'expropriation, étaient voisins et de même valeur et si l'un a été frappé par l'expropriation, tandis que l'autre ne l'était pas, ils devront, malgré l'expropriation, être évalués absolument à la même valeur.

RIZA NOUR BEY, satisfait de cette explication, accepte la formule proposée.

reflètent, seulement, les mêmes doutes et pensées qu'ont les délégués turc et grec dans notre Commission d'aujourd'hui, sans toutefois résoudre le problème.

Il n'est pas nécessaire,et ne serait peut-être même pas pratique d'organiser,dès maintenant, tout un service d'évaluation composé soit par des comités d'évaluation ,soit par des experts individuels,soit enfin de n'importe quelle autre manière. Par contre,en commençant le travail en deux ou trois endroits différents,on acquierrait une expérience qui serait utile pour l'organisation définitive de cette tâche dans toutes les zones évacuées.

Mais il est indispensable que les principes visés par les quatre propositions mentionnées soient votés par la Commission Mixte avant qu'on entreprenne n'importe quelle évaluation d'une manière définitive,et c'est pour cette raison que la IIème Section a l'honneur d'inviter l'Assemblée Plénière de s'occuper de ces questions et d'essayer de réaliser le plus tôt possible,un accord sur le point controversé. Ces principes une fois votés,la IIème Section sera à même de proposer quelques évaluations sporadiques et l'organisation nécessaire pour les entreprendre.

Constantinople,le 15 janvier 1925 WIDDING.-

COMMISSION MIXTE POUR L'ECHANGE DES POPULATIONS GRECQUES ET TURQUES.-

A N N E X E N° 1

au rapport de la IIème Section

du 15/1/1925.-

Pour arriver à la liquidation des biens immeubles il faut commencer par la déclaration de ces biens pour s'occuper ensuite de la vérification et l'évaluation.

A) DECLARATIONS

La déclaration des biens appartenant aux échangeables est en pleine marche partout. Pour les émigrés, qui se trouvent en Grèce, un service spécial, organisé par le Ministère des Affaires Etrangères et fonctionnant dans tout le pays, travaille depuis le 1er Mars.

Un service analogue commencera à fonctionner entre les émigrés en Turquie vers le 1er Mai.

On peut calculer que les administrations des deux pays seront à même de remettre à la Commission Mixte les déclarations de tous les "ayant-quitté" au mois d'Aout.

Ces déclarations reçues, la Commission Mixte aura un travail assez considérable pour le groupement des formulaires selon le district, ville et village où chaque immeuble est situé.

Les déclarations, recueillies par nos Sous-Commissions avant le départ des émigrants, sont déjà groupées dans chaque Sous-Commission d'après la situation de chaque propriété. Par exemple: les déclarations faites par un émigrant, partant du district de la 5ème Sous - Commission, des propriétés qu'il possède au district de la 10ème Sous-Commission sont déjà expédiées d'une Sous-Commission à l'autre.

Les archives de déclarations de chaque Sous-Commission, groupées par district etc, comme elles sont déjà maintenant, ne seront cependant complètes qu'au moment où la Sous-Commission, après l'évacuation complète d'un certain district, ait reçu de la Commission Mixte les déclarations des "ayant-quitté" appartenant au district, ville ou village en question.

Dans les districts d'Asie-Mineure où il n'y a plus de Grecs, ainsi que dans les districts grecs complètement évacués, il est probable que la Commission Mixte sera vers la fin du mois d'Août en possession de la totalité des déclarations et, par conséquent, à même de commencer la vérification et l'évaluation. S'il y a ici (en Grèce) des districts évacués ou à évacuer où la totalité de la population est restée sur place jusqu'à l'organisation de la Commission Mixte, il est admissible de supposer que l'archive de déclarations d'un tel district est déjà assez complète pour qu'on puisse entamer les travaux d'évaluation etc.

B) VERIFICATION

La vérification des droits de propriété est exclusivement aux mains de la Commission Mixte. Les termes employés par la Convention pour établir cette règle sont si clairs et précis qu'on conçoit difficilement une objection

qui,à juste titre,pourrait être produits par n'importe qui: soit un gouvernement,soit un tribunal,soit une personne privée.

Il y a quatre questions qui se présentent pour la vérification:

1°) Sur quelle base doit-elle avoir lieu?

2°) Par qui doit-elle être faites?

3°) Comment aura-t-elle lieu en pratique?

4°) Quand aura-t-elle lieu?

1°) La première de ces questions est facilement résolue puisqu'il est évident que la Commission Mixte ne peut établir le droit de propriété sur d'autres principes que ceux qui existent dans la loi des pays civilisés qui reconnaissent le droit de propriété privée,et surtout dans les lois des deux pays.

annexe N°7. Les indications contenues dans les instructions ci-annexées ont en vue de donner un résumé complet des preuves que l'ayant droit peut invoquer. Mais nous ne prétendons pas qu'elles soient complètes à un tel degré qu'aucune autre preuve ne puisse être invoquée.En principe toute annexe N°7. espèce de preuve est admise.(Voir annexe N°7:
Pr.V.10/1/24 (a)Projet d'instructions,extrait des Procès-verbaux de la
28/11/24(b)IIe Section.)

2°)Etant donné que c'est la Commission Mixte qui a le devoir et le droit exclusifs d'établir la vérification,il s'ensuit que l'organe par lequel ce travail sera fait doit être un organe spécial organisé par la

Commission Mixte.Un "Contentieux volant" composé d'un Grec et d'un Turc (juristes ou agronomes) au nombre de deux en Grèce et deux en Turquie,sera probablement suffisant,en tous cas au commencement.

Mais il est prématuré de faire des propositions nettes à ce sujet avant de savoir quand et comment nous allons organiser ce travail et dans quel degré celles de nos Sous-Commissions dont le Président est juriste seront à même de se livrer à cette tâche.

3°) Si la vérification commence à avoir lieu dans
Pr.V.3/4/24 (c) des districts où les propriétaires restent encore sur place,il est hors de doute que le lieu de ces opérations doit être le lieu même de la propriété.

Dans tous les cas où la vérification aurait lieu après l'évacuation complète de tous les propriétaires,il est admissible de considérer un projet selon lequel la vérification aurait lieu tout tranquillement dans le bureau même de la Sous - Commission où sont archivées les déclarations du district en question.Si,cependant,on est d'avis que "les vérificateurs" remplissent mieux leur tâche en se rendant sur place,cette place est-elle celle où les émigrés anciens propriétaires (et les témoins c'est-à-dire les voisins du village etc.) sont établis dans leur nouveau pays? ou bien celle où les propriétés sont situées?

Aussi,est-il fort probable que la vérification aura lieu plus avantageusement aux bureaux du cadastre central à Constantinople. Dans tous les cas il est évident qu'une connection permanente sera établie entre le "Contentieux de vérification" et "le bureau du cadastre"

où il faudra probablement établir un service spécial de la Commission Mixte travaillant directement sous nos ordres.

4°) Si nous organisons immédiatement un service spécial de vérification qui entrera en fonctions aussitôt que les principes fondamentaux de la vérification soient approuvés - chose qui pourra se faire à l'instant vu la simplicité des instructions à donner qui ne préjudicient en rien les effets des lois des deux pays - il est hors de doute que cet organe commencera le plus avantageusement ses fonctions dans districts où les émigrants sont encore sur place et ne vont pas partir immédiatement.

Mais une fois que les émigrants seront partis, il semble que la vérification pourra se faire aussi bien <u>après l'évaluation</u> comme avant. Si elle est faite après l'évaluation, elle deviendra la dernière étape; elle pourra établir la liquidation en même temps qu'elle finit la vérification.

M.Pallis est d'avis qu'en général l'évaluation doit suivre la vérification pour ne pas perdre du temps et de l'argent en évaluant des terrains qui n'appartiennent point à l'émigrant.

C) <u>EVALUATION</u>

Une fois laissée de côté l'évaluation individuelle, c'est à la Commission Mixte de décider si les principes d'évaluation globale doivent forcément être les mêmes dans les deux pays ou s'il suffit que les

principes appliqués en Grèce et en Turquie, quoique différents, mènent dans l'opinion de la Commission Mixte aux résultats analogues et également justes.

Nous avons considéré ce problème mais nous ne l'avons pas décidé; l'opinion de la IIème section est cependant en faveur d'admettre que des résultats justes peuvent être obtenus par différentes méthodes dans les deux pays.

annexe P.V.31/1/24 b) Mais il est certain qu'il faut établir les sys-
d) tèmes qu'on veut appliquer dans les deux pays avant de commencer l'évaluation pratique afin d'être sûr d'avoir établi l'équilibre entre les deux Etats et une justice absolue en ce qui concerne les émigrants de chaque pays (voir extrait Pr.V de la IIe Section, 31/1/24).

Puisque nous avons fait nos études séparément en Grèce et en Turquie et, jusqu'à maintenant plus profondément en Grèce, nous traiterons dans la suite les questions séparément : d'abord pour la Grèce, ensuite pour la Turquie.

L'évaluation individuelle a toujours semblé une tâche si énorme qu'on a écarté ce système comme une impossibilité. Si, en réalité, tel n'était point le cas, l'évaluation individuelle devient de plus en plus impossible au fur et à mesure qu'on envoie les propriétaires loin de leur patrimoine, dans un autre pays. Si la Commission Mixte commence l'évaluation lorsque tout le monde est parti d'un pays et de l'autre, il faut chercher d'autres manières d'évaluer les biens immeubles. Voilà ce que nous avons fait.

Les principes qui demandent en premier lieu une solution sont les suivants:

1°) Faut-il diviser les immeubles en différents groupes?

2°) Quels principes se présentent pour une évaluation globale et juste en même temps?

3°) Qui fera l'évaluation, où commencer et où finir?

4°) Quelle est la valeur qu'on doit chercher?

5°) Quel est l'état compensable de l'immeuble?

ad: 1) Dès le commencement des travaux de la IIème Section on était d'accord d'établir différents principes pour les immeubles urbains et ruraux et, en ce qui concerne les derniers, de distinguer entre différentes classes . Nous distinguons dans les remarques suivantes entre :

a) Propriété rurales ordinaires (petites propriétés)

b) Tchifliks

c) Propriétés urbains bâties et non-bâties.

A. Grèce : Propriétés rurales.

annexe N° 9
Pr.V.2/1/24 (e)

En essayant de trouver des principes généraux pour l'évaluation des propriétés rurales le point de départ a été d'essayer de trouver des moyens pour évaluer les terres d'un village par deunums, c'est-à-dire de trouver le prix moyen des terres de chaque village. D'après ce système un propriétaire dont les terres sont d'une qualité supérieure au prix moyen perdra, pendant qu'un autre dont la propriété est de qualité inférieure, gagnera. Mais cette injustice, qui n'est pas grande, est inévitable si l'on ne veut pas évaluer chaque propriété individuellement. Il est à prévoir, cependant, qu'il existe des villages dont

Les propriétés sont tellement différentes que la fixation d'un prix moyen devient une absurdité.Dans des cas pareils il faudra diviser les terrains en deux ou plusieurs catégories,mais il y a lieu de croire que les dossiers d'évaluation de la Banque Agricole (voir ci-dessous) tiennent compte de telles différences.

annexe N°9 2

Les principes d'évaluation que nous avons examinés, visent seulement les terres;pour les édifices de ferme il faudra établir un système d'évaluation globale pour chaque groupe.

A) Les moyens par lesquels on peut arriver à trouver la valeur d'un immeuble sont directs ou indirects.Cependant il est certain si tel principe doit être groupé entre les directs ou indirects; nous laissons par conséquent ce groupement de côté et énumérons les différents principes que nous avons pris en considération,l'un après l'autre.

1. Les valeurs inscrites aux déclarations.

Il était à pré voir que l'évaluation faite par les propriétaires même,en inscrivant leurs propriétés sur les formulaires N° 1,fût excessive.Il est vrai que nous n'avons pas le droit de déclarer que l'exagération prévaut partout puisque nous avons seulement examiné un nombre très restreint de déclarations.Les essais que nous avons faits justifient cependant assez notre décision de ne pas calculer avec les valeurs déclarées par les intéressés même comme élément fructueux pour notre travail (voir extrait des formulaires N°1,déclarations faites par les propriétaires à Langaza).

annexe N° 20
P.V.14/1/24 (f)

2.-CONTRATS DE VENTE.

Dans tous les pays on prend les ventes réellement contractées en considération quand on essaye de trouver la valeur marchande d'un bien mauble ou immeuble,étant donné que le prix d'achat devrait théoriquement être identique avec la valeur marchande et qu'en réalité il l'est assez souvent. Mais il ne l'est pas toujours;des évènements spéciaux; politique,économique,climatiques,etc,peuvent démoraliser le marché pour une période plus ou moins longue,et des fermetures du marché libre par décrets empêchant le libre transfert des propriétés amènent forcément des conditions anormales,et pour lesterres etc. que la Commission Mixte est tenue d'évaluer c'est justement le cas.

annexe N° 21

Ce moyen nous échappe par conséquent comme principe fondamental,reste cependant sa grande valeur comme principe supplémentaire et moyen de contrôle des valeurs trouvées par d'autres moyens.

a) Du temps du régime grec existe à notre disposition chez les notaires le régistre de transfert dans lequel chaque vente faite et autorisée par le Gouvernement a été inscrite.

b) Du temps du régime turc nous avons souvent - mais pas toujours à cause de leur destruction par l'incendie, voir annexe 8 - les cadastres locaux à notre disposition ainsi que les matrices-cadastres à Constantinople.

annexe N° 8

Il est évident que dans tous les cas où l'on trouve et dans les cadastres et dans le registre notariel grec un acte de transfert à des prix de vente diffé-

rents de la même propriété ou de propriétés analogues, c'est le prix le plus élevé qui s'approche le plus de la valeur réelle marchande.

Il faut noter en outre que chaque transfert payait et paye un impôt correspondant proportionnellement au prix de vente et que pour cette raison une tendance très prononcée d'amoindrir la somme inscrite comme prix de vente a toujours existé.
annexe Nos 3 £ 2 (voir annexe 3 £ 2).

Si l'on veut prendre les prix de vente enregistrés comme base, il semble inévitable d'essayer de trouver un coefficient d'augmentation. Il est vrai qu'on annexe N° 3 £ 2 pourrait admettre la justice d'un raisonnement à l'effet que : ces propriétaires ont eux-mêmes déclaré cette valeur dans un document officiel, s'ils ont menti dans le but de tromper les fisc tant pis pour eux. Dans le texte de la Convention on ne trouve pas non plus un obstacle. Mais les échangeables des deux pays protesteraient probablement à l'unanimité contre une telle mesure.

Il est en outre à remarquer que dans tous les districts où les propriétés rurales passent traditionnellement du père au fils et où les ventes faites à des annexe 13, £ 3 tierces personnes hors de la famille sont rares, ce moyen de contrôle échappe totalement.

3

La Banque Ottomane Agricole qui travaille depuis annexe 17 ..... a comme tâche unique le versement d'emprunts contre hypothèques dans les propriétés rurales. Cette banque dont l'activité comprenait toute l'ancienne Turquie, a travaillé d'une manière uniforme, selon des ins-

8333

tructions générales,applicables de la même façon partout. Dans les Succursales on trouve des dossiers d'évaluation du district,mais certains dossiers ont disparu. Cependant,la Maison principale à Constantinople possède des copies de toutes les succursales.La Commission Mixte vient de demander les extraits des dossiers d'évaluation de tous les Cazas de la Grèce,où des Musulmans échangeables étaient établis et de la Turquie où des Grecs échangeables habitaient. Les emprunts ont été autorisés par décisions prises en Assemblées Plénières des Directeurs.La base de l'emprunt était quelquefois une évaluation spéciale faite sur place d'autres fois une évaluation globale d'un village ou d'un district. Ces décisions furent revisées chaque fois qu'il y avait lieu de croire que les prix avaient changé depuis la dernière évaluation,chose dont on s'apercevait en examinant les ventes individuelles intervenues.L'évaluation a eu lieu quelquefois comme un simple calcul: en se basant sur la valeur inscrite au registre de l'impôt foncier on a stipulé un coefficient d'augmentation ou de diminution pour fixer la valeur qui servirait de base de l'emprunt.Mais même dans ces cas le calcul représente une évaluation d'experts,vu le fait que c'étaient les propriétaires avoisinants qui décidaient le coefficient d'après leurs connaissances personnelles.

D'après ses instructions la Banque Agricole concède des emprunts jusqu'à 50% de la valeur.Etant donné que c'était les propriétaires mêmes qui formaient la direction et que le risque n'était pas grand avec un pourcentage si bas que 50%,il est à supposer que les

évaluations de la Banque Agricole ne sont pas trop
annexe 13.3 basses.

Pour les raisons énumérées plus bas nous avons demandé les décisions de la Banque Agricole pour les années 1910-12 et de la Grèce et de la Turquie et nous aurons par conséquent des informations tout-à-fait analogues pour les deux pays.
annexe 10 £ 4

Une chose assez importante à prendre en consi-
3. 5 dération est,cependant,le changement qu'une propriété
7. 7 a pu subir depuis l'époque de l'évaluation.

4.

L'impôt foncier (verghi) qui fut prélevé dans le temps turc est inscrit dans des registres spéciaux
annexe 8 dont une assez grande partie n'existe plus.A part de l'empêchement,le "verghi" semble avoir été presque toujours hors de proportion avec la valeur réelle
annexe 3 £ 4 (beaucoup plus bas).Les essais que nous avons faits indiquent la même tendance:

Le "verghi" devait correspondre à 4 %0 de la valeur. La propriété Mahmoud Tchiflik payait Ltqs. 7 1/4,ce qui équivaut - au taux de 4 0/00 - à Ltqs. 1810.-pendant que cette propriété a réellement au moins une valeur de Ltqs.4800 d'après l'évaluation faite pour le paiement de la dîme mentionnée plus loin.(voir p.16)

5

L'impôt sur le revenu des propriétés rurales qui existe en Grèce depuis 1921 - c'est-à-dire depuis 3 ans - donne un moyen utilisable pour établir la
annexe 10, 1 valeur des parties sous culture de chaque propriété;

mais le système a le grand désavantage de l'instabilité des cours de change: cet impôt est calculé en Drachmes dont la fluctuation pendant les dernières années a été énorme (voir annexe 18.) Ce système d'impôt est basé sur les déclarations faites par le propriétaire même chaque année. Le prix qu'on arrive à établir sur cette base a l'avantage d'être le prix que le propriétaire - indirectement - a déclaré lui-même. Sur sa déclaration le propriétaire inscrit le nombre de deunums cultivés, le nombre d'ocques de semence employé, le rendement médium; le Gouvernement fixe le prix pour le blé, l'orge, etc. Deux tiers de la production brute sont déduits pour le labour. La capitalisation est faite selon la loi grecque pour l'impôt sur le capital, de la manière suivante: 15 fois le revenu net pour les propriétés louées, et 5-15 fois le revenu net pour les terres exploitées par leur propriétaire.

annexe 18.

L'exemple suivant, prix d'une déclaration de 1925 à Langada, donne une illustration:

	Cultivés	semés	rendement brut	prix
		ocq.		
Blé.....	5 Deun.	125	500	3 Dr.
Orge.....	5 "	125 "	600	2 "
Maïs.....	2 "	10 "	300	2 "

Rendement brut..... 3.300 Drs.

ou si la valeur des semences est déduite 2.655 "

Rendement net c'est-à-dire : 251.100 "

ou si la valeur des semences est déduite 885 "

Capitalisée à 10 la ferme a une valeur de
8.850 Dr. ou = Lsg. à 300 Dr. = Ltq. or 29,50

ou 11.000 " " = " " 36,65

et le deunum vaut Ltq. 2,40 (ou Ltq. 3,05)

Pourvu que tout le terrain de la ferme est terre arable, il faut ajouter le prix moyen des terres cultivées énumérées dans la déclaration, pour le nombre de deunums qui sont en friche. Le prix moyen des terres arables ne peut, peut-être pas être appliqué aux propriétaires et aux parties des propriétés qui sont habituellement louées comme pâturages au lieu d'être cultivées. Mais ceci est rarement le cas pour les petites propriétés.

6

annexe 19
Pr.V.10/4 b) (g)

L'assiette de l'impôt sur le capital peut offrir une utilité considérable pour les travaux de l'évaluation; pour les propriétés rurales elle est basée sur une évaluation des tribunaux ou sur l'impôt sur le revenu selon les principes de capitalisation indiquée dans l'annexe. Mais comme base générale ce moyen est inapplicable puisque la Convention prescrit nettement que l'évaluation doit être faite sans égard aux expropriations. Aussi, faut-il prendre en considération que cet impôt est un impôt extraordinaire, visant les bénéfices de guerre seulement et par conséquent inapplicable sur les propriétés rurales qui, de tout temps, ont appartenu à l'émigrant ou à sa famille.

Résumé:

Pour les propriétés rurales en Grèce les principes suivants offrent à notre tâche une solution pratique:

P.V.24/1/24. (h)

<u>comme base</u>: les évaluations de la Banque Ottomane Agricole.

comme élément de correction de cette base et de coefficient à ajouter ou diminuer:

a) les régistres notariels de vente,

b) les cadastres,

c) les déclarations d'impôts sur le revenu.

Pour les maisons de métayers,les édifices de ferme etc,on est d'accord qu'il faut établir différents
P.V.10/4/24 c) (g) groupes etun prix moyen pour chaque groupe.Ce système pourra également être appliqué en Turquie.

B) Les grands tchifliks.

Ces grandes propriétés existent surtout dans le district de Salonique.Il y a deux propositions distinctes pour leur évaluation:

annexe 10 3 La Commission Financière Internationale a évalué de nouveau toutes ces propriétés 1900-1910 en vue de fixer l'impot de la dîme sur une base plus juste et correspondant mieux aux prix actuels.Il est très facile d'obtenir une liste de tous les tchifli's et du montant que chacun paye comme impôt de dIme;une liste
Pr.V.10/4 a) (g)

annexe 16 de 38 tchifliks est ci-annexée.M.Pallis propose d'évaluer tous les tchifliks sur cette base,M.Ihsan bey a des objections;il pense que les pâturages et les terres en friche ne sont pas compris dans ces calculs. (Ce doute n'est pas fondé "voir lettre de R.W.Gravis, 21/4/24 pièce N° (") .Dans l'annexe 16 p.3 M.Pallis a capitalisé au taux de 10 fois la dîme.Etant donné qu'une grande partie de la superficie de ces propriétés est louée aux tiers,il semble plus juste,d'après

annexe 19 la loi grecque sur l'impot et sur le capital,de capitaliser avec le coefficient de 15 qu'avec celui de 10 employé dans l'annexe N° 19.

M.Ihsan Bey propose une autre manière d'évaluation, il divise les tchifliks du district de Salonique en

annexe N° 11 B

deux groupes et évalue un ou deux tchifliks de chaque groupe.

En outre,M.Ihsan Bey propose d'appliquer ce système partout en Grèce et en Turquie où il y a des tchifliks.

De plus,ces propriétaires auront toujours le droit,comme tout autre propriétaire du reste,de faire valoir les preuves de la valeur réelle marchande de leur propriété,dont ils disposent.

c) Propriétés urbaines.

Pour toutes les villes (et en Grèce et en Turquie) où un plan de la ville a été tracé,il existe à notre disposition la proposition de M.Ihsan Bey (voir annexe 11) est à l'effet qu'on doit distinguer entre terrains et bâtiments et diviser chaque groupe selon la situation du terrain et selon la nature et le matériel du bâtiment.

annexe N° 11 A.

Cette proposition qui semble très pratique surtout dans les villes dont la population est encore sur place a été approuvée en principe par M. Pallis.

annexe P.V.24/1/24 a) (h)

Il est évident que le système Ihsan Bey ne peut pas être appliqué toujours ou uniquement;beaucoup de propriétaires ne possédant pas les moyens de se procurer les croquis mentionnés,d'autres ne le voulant pas. Dans ces cas il faudra appliquer ce qu'on peut du système Ihsan Bey et du reste les déclarations des propriétaires pour l'impôt sur le revenu,ou,dans les cas où l'application de ce système serait injuste ou impossible - un terrain

vide par exemple au milieu de la ville - évaluer individuellement.

La Section a étudié profondément la possibilité de baser les évaluations dans les villes sur les déclarations de revenu, puisque cette information officielle est à notre portée partout en Grèce. Deux architectes impartiaux ont évalué une vingtaine de maisons et propriétés bâties à Salonique. Comparant leurs résultats qui (correspondent à la valeur réelle marchande de chaque propriété aujourd'hui) aux valeur trouvées sur la base de l'impôt sur le revenu, on constate que le résultat définitif est le même selon les deux méthodes, mais entre la vingtaine de propriétés évaluées on constate, dans la moitié des cas, un écart si considérable qu'on ne puisse moins que se méfier un peu de l'utilité offerte par l'impôt sur le revenu comme principe général à être appliqué partout.

annexe N° 22

Cette expertise prouve combien il est dangereux, et, du point de vue du propriétaire, injuste de se baser exclusivement sur un seul principe quand on se trouve face à face aux problèmes d'une difficulté aussi grande que les nôtres.

Ihsan Bey a toujours été sceptique quant à la valeur de ce principe pour nos travaux parce que les trois-quarts des propriétaires musulmans n'ont pas, d'après ce qu'il a appris, donné des déclarations n'atant pas été en possession de leurs propriétés depuis l'entrée en vigueur de la dite loi.

A un certain degré, la Commission Mixte a encore à sa disposition pour l'évaluation globale des propriétés urbaines l'impôt foncier, mais cet élément ne

saurait être applicable qu'avec un coefficient d'augmentation variant dans chaque ville.

Il y a lieu, enfin, d'ajouter qu'il existe aussi bien dans les villes qu'à la campagne des biens immeubles (fabriques, moulins, moulins à eau, carrières, sources etc.) dont la valeur réelle ne pourra être établie autrement que par une évaluation spéciale, faite par des experts.

annexe 13 i.f.

B) Turquie:

Les études faites en Turquie sont moins nombreuses et se bornent aux recherches faites par M.Pallis et M.Ihsan Bey tout récemment au district de Smyrne.

annexe 15

Dans les grandes lignes les bases de l'évaluation sont déjà données vu qu'on appliquera les mêmes principes qu'en Grèce:

a) Propriétés rurales:

Principal élément: les dossiers d'évaluation des années 1909-12 de la Banque Agricole Ottomane. Comme élément de coefficient d'augmentation ou de diminution on trouve les registres de vente et les registres de l'impôt foncier (verghi) et peut-être d'autres éléments. Surtout en ce qui concerne le district de Smyrne l'évaluation faite en 1912 pour l'impot foncier donne un élément si utile qu'en le combinant avec les informations de la Banque Agricole, on possède tous les renseignements requis.

b) Tchifliks.

Il dépend des conditions si le projet d'Ihsan Bey sera applicable ou s'il ne mènera pas, en Asie Mineure, à une évaluation individuelle.

annexe 11.B.

Une analogie de la propesition de M.Pallis nous

amènera à accepter - pour le district de Smyrne - l'évaluation de 1912 pour l'impôt foncier, augmenté, le cas échéant, par un coefficient correspondant à la différence entre cette évaluation et la valeur réelle, et pour les autres districts les mêmes éléments dont nous nous servirons pour les propriétés rurales.

annexe 11.A. c) Pour les villes qui possèdent un plan, le projet d'Ihsan Bey est applicable mais beaucoup moins pratique qu'en Grèce où les propriétaires sont présents; pour la ville de Smyrne, où l'évaluation de 1912 existe, on est par conséquent en faveur de l'application de cette dernière évaluation suppléé de différents éléments de contrôle. Pour les autres villes il règne encore l'incertitude quant aux principes qu'il conviendra d'adopter.

Comme déjà dit au commencement, la Section n'a pas eu occasion d'étudier les problèmes d'Asie-Mineure aussi profondément que ceux de Grèce. Les propositions

annexe 3. faites par les propriétaires grecs de la Turquie contiennent plusieurs points qui pourraient être pris en considération une fois qu'on possède un peu d'expérience pratique.

Dans le précédent on a parlé tout le temps de

annexe P.V.4/11/24 (1) a) constater la valeur réelle marchande parce que c'est

annexe N° 13 ainsi que nous concevons la valeur qui, d'après la Convention, doit être récompensée. Cependant, si les guerres,

annexe N° 9 les événements politiques, ou les effets de l'émigra-

annexe N° 12 tion obligatoire ont bouleversé le marché et démoralisé

annexe N° 23 les prix, il est trop dur envers l'émigrant de lui infliger une perte de valeur au moment où on le force

à perdre la propriété même.Peut être arrive-t-on au résultat le plus uniforme et équitable en adoptant comme valeur à récompenser celle qui était généralement reconnue pendant les dernières années normales, c'est-à-dire 1909-12.Partout où une augmentation incontestable a eu lieu depuis lors,celle-ci devra être prise en considération.

Si l'on adopte la proposition d'Ihsan Bey ou celle de M.Pallis pour l'évaluation des propriétés urbaines qui sont basées sur la valeur en ce moment,il y aura seulement question d'appliquer ce principe à la campagne pour les petites propriétés et les tchiflik.M

Un autre point de grande importance est de fixer
12 l'état de l'immeuble qui doit former la base de l'évaPr.V.12/11/24.(J) luation.Doit-on choisir l'état dans lequel la propriété se trouvait au moment du départ du propriétaire,ou l'état au moment de l'évaluation?

La première de ces théories est évidemment la plus juste vis-à-vis du propriétaire,mais elle rencontre beaucoup de difficultés en pratique,dans toutes les régions quittées depuis longtemps par les émigrants et surtout comme suite de la guerre.

La seconde est la plus pratique,mais elle n'est pas juste dans les cas où le propriétaire est à même de prouver - par les formulaires Briquet par exemple- que les dégâts ont été infligés à sa propriété après son départ.

Et serait-il impartial de prendre l'état au départ comme base où celui-ci est nettement prouvé et dans tous les autres cas l'état au moment de l'evalua-

tion"

Si ,pour les propriétés rurales on adopte la valeur moyenne de 1909-12-il faudra toujours prendre en considération les améliorations introduites par le propriétaire depuis lors.

La question de savoir par qui l'évaluation sera faite se présente ensuite.

Etant donné que l'organe qui entreprend l'évaluation travaillera d'après les instructions élaborées par la Commission Mixte,nos Sous-Commissions semblent offrir une garantie suffisante pour la bonne exécution de cette tâche. Si,cependant,la Commission Mixte décide de commencer les travaux de l'évaluation aussitôt que faire se pourra et pendant que les Sous-Commissions sont encore occupées de l'émigration,il faudra organiser quelques organes spéciaux pour cette besogne.

Nous ignorons les plans d'installation des émigrés en Turquie et la manière de laquelle les émigrants obtiennent et obtiendront la contrevaleur de leurs biens laissés en Grèce conformément aux stipulations de l'Article 14,2me alinéa.

En Grèce,on est depuis longtemps en train d'installer les émigrés sur les terres évacuées conformément aux plans tracés dans ce but.

annexe 1.4. L'expérience de ce dernier pays montre que les métayers,les ouvriers de campagne et les petits propriétaires sont ceux qui souffrent le moins par l'échange et par le fait qu'aucune évaluation ou liquidation n'a encore été faite.

D'après cette expérience,il aurait peut-être lieu de protéger les grands propriétaires et la population des villes en évaluant d'abord leurs propriétés.

Si la Commission Mixte partage cette opinion tout ce qu'on peut faire dès maintenant est de se prononcer en faveur de ce principe.

Dans les instructions d'évaluation à donner on donnera alors les indications nécessaires à cet effet.

D) LIQUIDATION

La dernière phase du travail de la Commission Mixte quant aux propriétés des échangeables sera la liquidation qui aura lieu une fois l'évaluation et la vérification finies,peut-être simultanément avec celles-ci.

Par la liquidation on comprend le règlement définitif du patrimoine de l'émigrant; l'émigrant dépose ses titres,etc,obtient le bon définitif prévu par l'Article 14 de la Convention et les sommes dues sont inscrites aux livres de comptabilité de la Commission Mixte et le Gouvernement du pays quitté par l'émigrant obtient le bon de propriété de la Commission Mixte par lequel il sera à même de se faire donner des titres formels de propriété au cas où il le trouve nécessaire ou utile.(Si l'un ou l'autre des deux Gouvernements aurait un intérêt spécial d'obtenir des titres avant cette époque et si la Commission Mixte trouve qu'un tel désir puisse être considéré sans porter atteinte aux droits ou aux intérêts des émigrants,un autre système de transfert du droit de propriété devra être envisagé.)

E. CONCLUSION

Si la Commissiôon Mixte adopte en principe que l'évaluation individuelle n'aura pas lieu qu'aux cas spéciaux et à titre d'exception,et que les principes ci-dessus énumérés serviraient de base pour l'évaluation - fut-il même à titre purement d'essai- nous sommes d'avis que la Section doit se rendre sur place et entreprendre une série d'évalmations sur les bases données ci-dessus pour se rendre compte des résultats obtenus par l'application de ces principes avant qu'on essaie de rédiger les Instructions d'évaluation.La théorie est indispens able dans une matière comme celle-ci;mais c'est celui qui connaît les affaires en pratique qui est seul capable d'établir une série d'instructions succintes.

Aussi,faut-il souligner que le projet Ihsan Bey d'évaluation des propriétés de ville nécessite des préparations assez considérables.Si ce projet est adopté il faudra,par conséquent, donner l'avis aux Sous-Commissions et aux intéressés le plus tôt possible afin que les propriétaires(de Salonique,Drama,Serrès ,Cavalla,la Canée,etc)puissent commencer la préparation des croquis.

---------oOo---------

Athènes,le 22 Avril I924

S. WIDDING.

IIe S E C T I O N.

p r i n c i p e s d' é v a l u a t i o n.

Rapport présenté de 22 Avril 1924.

Table des Matières.

Pages		Nos des annexes et procès verbaux
2-3	A) Déclarations	
3-6	B)Vérification	
4	1 sur quelle base doit-elle avoir lieu ?	An.N° 7
4	2.par qui doit-elle être faite?	P.V.du 10/1 et
5	3.comment aura-t-elle lieu en pratique ?	28/II/24
6	4.quand aura-t-elle lieu ?	P.V.3/IV/24
6	C) Evaluation	
6-8	1)Principes d'évaluation	P.V.31/1/24 b)
8-19	A.Grèce	
8	a) Propriétés rurales	an.N° 9 P.V.24/I
9	1) déclaration des émigrants	an.N°20 P.V.14/1
10-11	2)prix de vente	(an N°21,8,3 & 3, (et 13 p.3
11-13	3)Banque Ott.Agricole	) an.N° 17,133,) 104, 35,et 77.
13	4)Impôt Foncier	An.N° 8 et 34
13(15	5) l'impôt grec sur le revenu	an.N°10 et 18
15	6) l'impôt grec sur le capital	an.N° 19
15	Résumé	P.V. 24/1 et 1
16-17	b)les grands tchifliks	(P.V.10/IV/24 (an.N° 103,16,19 (et 11B.
17-19	c)propriétés urbaines	) P.V. 24/I/24 a)) an.N° 11A,22,13
19-20	B)Turquie	an.N° 15
19	a)propriétés rurales	
19	b) Tchifliks	an.N° 11B
20	c) Propriétés urbaines	An.N° 11A.
20-21	II. Quelle est la valeur qu'on doit chercher	)P.V.4/II/24)an.N° 13,9,12,23.
21-22	III.Quelle est l'état compensable de l'immeuble .	(an.N° 12 (P.V. 12-11-24
22-23	IV. Qui fera l'évaluation ?	an.N° 1 et 4
23	D) Liquidation	
24	E) Conclusions.	

8333

A N N E X E N° 2

a rapport de la IIe Section

du 15/1/1925

S E C T I O N II.

Voyage A Larissa.

Il y a à Larissa une population d'à peu près 2500 personnes sujettes à l'échange. La plupart des Musulmans appartiennent à la race tzigane et vivent à l'état nomade en s'occupant de petite industrie.

Au point de vue de la liquidation des biens cette catégorie peu ou pas possédante, n'intéresse pas beaucoup la Commission mixte.

Quant aux habitants Musulmans propriétaires de Larissa bien que leur nombre soit très petit (une trentaine de familles seulement) ils possèdent comme propriété rurale une étendue de terres de 250.000 stremma dont presque la totalité a été prise par l'Etat conformément aux lois d'expropriation.

PROPRIETES RURALES.

Pour toutes les terres expropriées un plan est dressé par les ingénieurs du département compétent indiquant la superficie et les limites des propriétés. Pour le 70% des terres expropriées le prix a été estimé par un tribunal formé spécialement pour les affaires de l'expropriation. Ce tribunal a évalué les fermes sur la base des revenus. Les propriétaires ont à l'unanimité protesté et ont demandé la revision des prix d'évaluation. Mais aucun cas n'a été décidé par la Cour d'Appel. Il existe seulement un jugement concernant une propriété chrétienne à qui la Cour d'Appel a accordé une majoration de 30% sur le prix évalué par le Tribunal de première instance.

Il reste encore une proportion de 30% de terres expropriées d'après la dernière loi pour lesquelles aucune estimation n'a pas encore été faite.

COP.AK. -- PROPRIETES URBAINES.

En ce qui concerne les propriétés urbaines, leur nombre est limité à une centaine de magasins et locaux de commerce, quarante habitations et environ dix mille mètres carrés de terrains de construction.

En dehors des propriétés mentionnées ci-haut il y a lieu de citer encore quelques bâtiments dans des fermes expropriées et un tout petit nombre de maisons appartenant à des villageois. Pour procéder à la liquidation de tous ces biens la Section est d'avis de prendre pour base :

1.- Les prix estimés par les sentences des tribunaux d'expropriation. Ces prix seront augmentés, s'il y a lieu, par un coéfficient obtenu par la comparaison avec l'assiette d'un impôt de succession ou par une nouvelle enquête sur le rendement réel des terres et des indications nettes et précises seront données aux taxateurs dans les instructions qu'ils reçoivent de la Commission Mixte.

2.- Pour les fermes qui ont été expropriées sans aucune estimation de prix, trouver la valeur par voie d'analogie avec les prix de fermes avoisinantes dont l'estimation a déjà été faite par les tribunaux. La proportion de cette catégorie de biens-fonds ne dépasse pas 30%.

3.- Les immeubles urbains peuvent être classés en deux groupes :

a)-Ceux qui rapportent un revenu tels que locaux de commerce, hôtels, dépôts, etc.,

b)-Ceux qui ne rapportent pas de revenu, tels que maisons d'habitation, et terrains de construction.

Pour la catégorie a) les contrats de location peuvent être utilisés comme base d'estimation de l'immeuble en procédant à la capitalisation d'un revenu conformément aux lois en vigeur.

La catégorie b) dont le nombre est très restreint peut être évaluée par voie d'analogie en la rapprochant de la

catégorie a)-.Pour cette catégorie une estimation individuelle serait facilement réalisable,les propriétaires mêmes étant déjà d'accord pour accepter une évaluation faite par l'ingénieur municipal de Larissa sous les auspices de la Commission Mixte.

V E R I F I C A T I O N.

Le projet d'instructions élaboré par la IIème Section pour la vérification des droits de propriété peut être appliqué en Thessalie plus aisement qu'ailleurs.Les sentences des Tribunaux peuvent être considérées comme des preuves absolues et les contrats de location ainsi que les quittances délivrées par le Fisc pour toute perception d'impôt pendant une certaine période et autres documents comme preuves relatives.

A P P L I C A T I O N.

La section est d'avis :

Qu'une commission composée de deux membres,un turc et un Grec,pourdait préparer la liquidation des biens des musulmans de Thessalie dans un laps de temps relativement court approximativement un mois et demi.En cas de contestation la Commission Mixte examinera les litiges et statuera.Des instructions spésiales seront élaborées par la Section pour servir de guide au personnel dans les travaux de liquidation.

Athènes le 25 Mai 1924.

IHSAN RIFAAT.

B A ce rapport le Délégué Grec a ajouté un memorandum ayant trait aux prix fixés par les tribunaux lors de l'expropriation des grandes propriétés rurales de la Thessalie.

AK.

8333

A N N E X E N° 3

au rapport de la IIe Section.

du 15/1/1925

IIe SECTION

Rapport N° 3.

V o y a g e e n C r è t e.

Conditions Générales.

Les conditions en Crète sont tout à fait spéciales et ne ressemblent pas aux conditions qu'on trouve dans les campagnes de la Macédoine et de Thessalie. Il n'existe pas de grands champs de blé ou de maïs, les champs sont petits et affectés à des cultures variées dont la production d'olives semble être plus étendue. La culture d'arbres remplace en Crète la culture des céréales et la campagne crétoise est formée par des champs d'oliviers, vignes, jardins potagers champs d'orge et arbres fruitiers, augmentés dans le district de la Canée par des plantations d'orangers et de mandariniers.

La valeur des différents terrains varie énormement, non seulement à cause de la qualité de la terre, mais surtout à cause du nombre et de la qualité des arbres plantés sur chaque terrain. Comme preuve de l'importance de la plantation en comparaison avec le terrain même, je peux citer beaucoup de contrâts par lesquels on ne vend pas un terrain tel et tel avec les arbres y plantés mais, par exemple, 80 arbres oliviers vieux et jeunes, avec leur terrain. En Crète chaque arbre comp La Fortune rurale est plutôt indiquée par le nombre d'arbres

Formulaires N°1

Nous avons examiné un certain nombre de déclarations (formulaires N° 1) faites par les émigrants du district de Candie, dont voici quelques exemples.

			Par stremma
a) biens ruraux:	Village Akria (30Km de Candie)		
585	a)D.céréales (huiles oliviers etc.)	Lgs.50	T.25 or
	autres		
	b) 12 D.céréales et huiles etc.	" 200	"16 1/2
	Village Farayana (30 Km)		
540	a)4 mesures (80 oliviers céréales)	" 170	"65
	b)3 " céréales	" 25	" -
	Village Panaghir (40 Km.)		
544	a)jardin 1/2 deunum (légumes	" 15	
	B)4 deunums(26 oliviers céréales)	" 150	"37 1/2
	c)1 " (vignes 2 oliviers)	" 20	"20
	d)6 " (céréales)	" 40	" 6,6
	Villages Varvaros		
	2 deunums (céréales 22 oliviers)	" 100	"50
	Village Astrich		
300	a)1/2 deunum (3 oliviers céréales)	" 20	" 40.
	b) 2 " céréales)	" 5	" 2.1/2
	Village Stironas		
326	a)2 deunums jardin	"100	" 50
	b)10 " champs (tabac)	"150	" 15
	c) 1 " "	" 10	" 10
	d) 2 " " (10 oliviers)	" 20	" 10
	e) 8 " céréales	"200	" 25
	Village Ligostino		
336	1 Deunum céréales	Ltqs.10	" 10
	1 " "	" 10	" 10

Si ces prix sont justes ou exagérés nous ne pouvons pas le dire aujourd'hui.mais nous avons pu constater par des contrats de vente examinés par nous,qu'une hausse remarquable existe pour les propriétés immobilières du district de Candie.Ainsi,une propriété achetée en 1922 pour 40.000 Drs.,a été vendue en l'année 1923 pour 50.000 dr.Une autre achétée pour 32.000 Drs.pour 40.000 Drs.etc.,Plusieurs de ces prix de contrats sont en bonne proportion aux prix indiqués dans les déclarations des émigrants.
Seulement nous n'avons pu constater si les conditions sont les même

Monsieur Anemoyannis,expert Grec de Candie,nous a indiqué des vignes dans les alentours de Candie d'une valeur de plus de Lsg.100 par stremma.Ce Monsieur qui s'était mis à notre disposition,déclarait qu'en évaluant les champs plantés d'oliviers,on considère en premier lieu le nombre d'arbres,leur âge et la distance entre les arbres,ce dernier élément indiquant très souvent la qualité de chaque arbre.A 25 ans,un olivier commence à donner.Le prix des olives et de l'huile d'olives est et a toujours été assez stable.Si un champs d'oliviers est semé de céréales entre les arbres,sela diminue la production de ceux-ci;par conséquent,un champs d'oliviers semé et rapportant,par exemple,une recolte d'orge,n'a pas une valeur plus grande qu'un champs non semé.En général,la valeur des terrains diminue proportionnellement à la distance des villes, mais il y a des villages où la population était exclusivement musulmane et lesprix des terrains étaient plus élévés que dans les villages mixtes.

b)Biens Urbains. En ce qui concerne les prix des bâtiments des villes indiqués par les émigrants dans leurs déclarations,il semble que ces prix sont très exagérés.A Candie,nous avons fait évaluer 6 maisons et le tableau ci-dessous démontre l'éxagération que les émigrants ont faite:

8333

AK.

	Estimation des experts chrétiens.		Estimation des experts musulmans.		Ltqs. or	Sommes portées sur la déclaration par les propriétaires
	avant la guerre	aujourd'hui	avant la guerre	aujourd'hui		Livres Turque or
	Drachm or	Drachm papier	Drachm er	Drachm papier		
Maisons:						
Abadjaki Faïk bey	70.000	600.000	70.000	800.000	3.430	8.000
Fazil Toutoundji Zade	30.000	300.000	40.000	500.000	2.180	12.500
Essad Latif Zadé	60.000	600.000	70.000	800.000	3.430	25.000
Efkaf(Ecole)	45.000	450.000	45.000	450.000	2.000	5.000
Abdoullah Bey	12.000	120.000	15.000	150.000	650	10.000
Magasins :						
Nazim Karamanli	30.000	250.000	30.000	300.000	1.300	4.000

Il est à noter que les 6 tableaux qui ont fait cette évaluation (3 musulmans choisis parmis les madataires et 3 citadins grecs de Candie) connaissent si bien leur ville et les conditions prévalantes,qu'ils ont pu évaluer ces 6 propriét. en moins de deux heures.S'il est ainsi dans les villes où la tâche est plus compliquée,il est à supposer qu'une évaluation faite par des taxateurs à la campagne dans les districts qu'ils connaissent à fond,pourrait se faire d'une manière également rapide.

L'impôt sur le revenu.

Nous avons examiné quelques déclarations de revenu, mais seulement pour les propriétés urbaines de la ville de Candie pour l'année 1919.Les indications de revenu pour une d maisons évaluées par nos taxateurs étaient tellement hors de proportion avec la valeur indiquée par ceux-ci, qu'il n'y avait pas de comparaison possible entre le prix donné par les exper et le prix capitalisé sur le revenu.

Contrats de vente . La vente des propriétés rurales et urbaines n'a pas été défendue en Crète,et l'on trouve par conséquent dans le régistre de contrats de vente un assez grand nombre de contrats librement faits,disposant de terrains en ville et à la campagne.

L'information dérivée de cette source peut être très utile comme indication des prix réels actuels et d'avant-guerre et de l'augmentation ou la diminution des prix qui ont été payés dans les différents villages, mais il serait probablement futile de vouloir essayer de trouver dans ces indications un principe applicable globalement pour les différents districts de l'île et même pour les différents villages,étant donné la nature variée des différentes propriétés;tout au plus on peut y trouver les prix généralement payés à une certaine époque pour chaque olivier et chaque classe d'arbres d'un certain village.

Hypothèque de la Banque Nationale. La Banque Nationale de Grèce,qui a succédé à la Banque Ottomane de Crète place de l'argent sur hypothèques dans les propriétés rurales et urbaines.Pour chaque affaire la Banque fait entreprendre une évaluation spéciale par ses experts et le dossier de chaque emprunt donne des indications très détaillées sur les propriétés hypothéquées:les différents champs,les maisons qui y existent,le nombre d'arbres de chaque catégorie(oliviers, cyprès,amandiers,figuiers etc...dont on donne la valeur et le revenu de chque[a] arbre).Chaque dossier des derniers 5 ans indique le prix d'avant-guerre,le prix d'à présent, la totalité des deux époques et le revenu des deux époques.Les dossiers d'avant-guerre semblent cependant être moins complets que les dossiers des derniers temps,

et en ce qui concerne ces derniers on constate que la valeur indiquée comme la valeur du moment(I922-I923)n'est souvent qu'un redoublement de la valeur indiquée comme valeur d'avant-guerre sans proportion de la valeur de la drachme.Si les prix inscrits comme valeur d'avant-guerre sont réels,les informations de ces dossiers peuvent être d'une utilité assez considérable,mais si ces prix ne sont que dds valeurs construites sur la base de la situation actuelle,ces dossiers perdent leur valeur après I9I9,commencement de la dépréciation de la drachme.

Etant donné que les dossiers de la Banque sont individuels pour chaque propriété et avant I9I9 moins détaillés et moins complets,il serait impossible d'entreprendre une évaluation générale des propriétés rurales sur cette base,mais comme élément de contrôle et d'assistance les dossiers de la Banque ne sont pas dépourvus d'importance.Ces dossiers se trouvent dans les deux sucuursales de la Banque Nationale de Grèce en Crète,à la Canée et à Candie,peut-êtreaussi à Réthymo.Ils ont été envoyés à Athènes pour approbation,mais ils sont conservés dans les archives de la dite Banque en Crète.A Candie la Banque était fermée et c'est seulement pendant mon très court séjour à la Canée que j'ai eu l'occasion de prendre connaissance des dossiers de la banque de cette ville.Il se peut qu'une étude plus approfondie changerait mon opinion ci-dessus indiquée.La Banque emploie un certain nombre d'experts (deux ingénieurs en ville et à la campagne deux ingénieurs accompagnés par un agronome),pour ses affaires d'évaluation.Mais avec ces Messieurs qui doivent avoir une expérience très considérable,je n'ai pas eu l'occasion de m'entretenir.

Avant la guerre,la banque donnait jusqu'à 50% comme hypothèque;maintenant elle prête jusqu'au total de la valeur d'avant-guerre en drachme papier.Les montants mis à la disposition des succursales en Crète pour être placés en hypothèques ayant été limités à une certaine somme,pas très élevée,le Sous-Directeur de la Banque admit qu'il est à spppo-ser que les évaluations des dernières années sont plutôt une proportion des sommes à la disposition de la banque que des valeurs réelles des propriétés.

Les formulaires Briquet qui contiennent plusieurs groupes d'informations précise sur le nombre d'édifices ,leur situation,si occupée ou non,pour les terres si elles sont en culture etc,et qui ont été élaborés par une commission consistant de deux émissaires du Gouvernement général,un secrétaire turc de la Sous-Commission et des mandataires,ont pu être élaborés dans un nombre de 60 par jour,dans les villes et 2 ou 3 par jour pour les grandss propriétés rurales.

Dans le district de la Canée où ces protocoles existent,le le travail de la vérification sera considérablement simplifié.L'état au moment du départ de la propriété quittée y est constaté.Les protocoles ne contiennent pas des indications visant l'évaluation mais bien des éléments de correction des déclarations faites par l'émigrant lui-même dans son formulaire N°1,rendant la tâche d'évaluation plus facile.Etant donné que ces protocoles ont pu être établis assez rapidement,comme ci-dessus indiqué,il est à supposer qu'un Comité d'évaluation - qui connaît par coeur les conditions des différents districts et villages qui,en jetant un coup d'oeil sur un champs d'oliviers ou d'orangers,peut en c alculer la valeur,pourra évaluer au moins 100 petites propriétés par

jour les questions et les problèmes qui se présentent étant dans 90 cas sur 100, les mêmes partout,

Il est de bon augure que les évaluations susmentionnées faites par les musulmans et les citadins grecs de Candie s'écartent à peine de 10% pour les valeurs d'avant-guerre et de 23% pour les valeurs d'aujourd'hui. Si tel a été le résultat d'une expérience faite à la hâte, un après-midi, il est à supposer qu'un comité d'experts turcs et grecs employés assermentés de la Commission Mixte, qui travaillera ensemble pendant des mois guidé par les mêmes instructions et suivant les mêmes principes et éléments de correction arrive bientôt à l'unanimité complète dans leurs estimations.

Pour éviter que les intérêts privés puissent jamais influencer le jugement des experts, et pour la bonne marche des affaires, le comité d'évaluation doit être dans l'emploi exclusif de la Commission Mixte préférablement avec un salaire fixe.

Un salaire correspondant au salaire payé aux membres turcs et grecs des Sous-Commissions ou une somme un peu plus réduite pourrait être payée aux membres du comité d'évaluation.

La Commission Mixte a des fonds suffisants à sa disposition - au moins pour le moment - dans les sommes votées pour 15 Sous-Commissions, dont seulement 9 sont en fonction après le 1er Août.

Vu que ces Messieurs sont en mouvement continuel pendant qu'ils évaluent à la campagne, la Commission Mixte paiera sans doute tous leurs frais de déplacement. En ce qui concerne la Crète, les rétributions suivantes seraient peut-être justes et acceptables:

Traitement mensuel : £ 100
Indemnité par jour : " 2

en plus ,tous les frais de transport payés conformément aux comptes rendus et approuvés.

C'est à la Commissi on Mixte de décider les cadres de l'organisation à établir pour l'évaluation.Si l'on adopte le point de vue du Dr.Tevfik Rouchdi Bey à savoir l'établissement de 2 supercomités volants dirigés par un élément neutre,il n'y a peut-être pas lieu d'établir une Présidence neutre des comités d'estimation; chaque comité pourrait être présidé par un juriste afin d'accomplir en même temps la vérification et de faire ainsi de toute l'affaire une seule opération dont le résultat sous réserve d'appel au super comité et à la Commission Mixte sera définitif dans le sens de la Convention.

Mais il est difficile de prétendre d'avance que la présence du juriste soit une nécessité absolue quoiqu'il semble bien fondé d'attendre une liquidation plus rapide de tout cas de contestation quand un juriste participe aux travaux directs en place du Comité

Constantinople,le 27 Juin I924

WIDDING

La 2ème Section croit pouvoir proposer :

1°) que les biens des émigrés de l'île de Crète soient évalués par des estimations individuelles .

2°) que deux Comités d'estimation soient nommés pour commencer et entreprendre l'évaluation des districts des 2ème et 3ème Sous-Commissions Mixtes.

3°) que chaque Comité soit composé d'au moins 2 musulmans choisis parmi les mandataires et 2 grecs (choisis par exemple parmi les experts d'évaluation de la banque Nationale.)

4°) que la 2ème Section soit autorisée à élaborer des instructions pour les Comités d'évaluation en Crète conformément au principe principal ci-dessus tout en faisant le devoir des comités de prendre les deux éléments mentionnés dans le rapport du voyage, à savoir les contrats de vente et les évaluations faites par la Banque Nationale en Considération. Comme base d'instruction pour la vérification sert l'annexe N°7 contenant les principes fondamentaux de vérification. L'instruction ainsi élaborée sera présentée à la séance plénière de la Commission Mixte.

--------oOOOo---------

COMMISSION MIXTE POUR L'ECHANGE DES POPULATIONS GRECQUES ET TURQUES

ANNEXE N° 4.

au rapport de la IIe Section

du 15/1/1925

RAPPORT SUR L'EXPERIMENTATION FAITE A L'ILE DE LESBOS (METELIN) EN VUE DE RECHERCHER LES MEILLEURS MOYENS D'EVALUER LA PROPRIETE IMMOBILE URBAINE ET RURALE DES ECHANGEABLES.

Cons/ple, le 1er Sept.1924

Ière PARTIE.

Nous conformant aux instructions que la 2ème Section a bien voulu nous donner nous avons commencé par examiner les livres du Cadastre et de l'Impôt Foncier (Tapou, Verghi, Houlassa-Defteri et Vucouat) que nous avons pu trouver à Metelin.

Voici les livres existantes :

a)-Les régistres du cadastre (Tapou)

Ils existent avec de nombreuses lacunes pour la ville de Metelin et le Caza chef-lieu.

b)- Quelques livres afférentes aux propriétés de Jéra et d'Ayassos existent également.

c)- La majeure partie des livres du Cadastre de Polychnite sont perdus.

d)- A Ploumari également une minime partie de livres a pu être conservée.

e)- A Calony, nous avons retrouvé un seul régistre du Tapou.

f)- Les livres du Cadastre de Molyvo des dix dernières années d'avant l'occupation hellénique existent et sont conservés à Metelin.

AK

LIVRES DE L'IMPOT FONCIER

VERGHI HOULASSA DEFTERI.

---

a)- Registre du Voukouat pour la ville de Metelin de 1877 à 1922 avec certaines lacunes.

b)- Registres "Houlassa" de la ville de Metelin avec des lacunes.

c)- Les livres du Verghi de Jéra et Calony n'existent plus.

d)- A Molyvo,nous n'avons trouvé qu'une centaine de pages éparses du Houlassa.

Vu l'état incomplet des inscriptions du Cadastre et de l'Impôt Foncier,nous étions obligés de faire porter l'estimation sur ldes immeubles qui auraient pu être retrouvés sur les livbes existants.

Une première liste preparée suivant les indications des livres a dû être écartée parce que nous nous sommes trouvés dans l'impossibilité d'identifier les maisons,personne n'étant à même d'en préciser l'emplacement.Il aurait fallu pour cela faire venir à Metelin,des Mouktars ou des Notables pouvant fournir des renseignements.

Il n'était pas non plus possible de faire une visite dans les quartiers de la ville et de relever cinquante maisons,sur lesquelles porterait l'évaluation,parce qu'il n'y avait pas moyen de retrouver les inscriptions correspondantes au Tapou ou au Houlassa.

Aussi avons-nous adopté un moyen terme.Sur la recommandation du maire nous avons engagé un sieur Boujouka le seul habitant de Metelin qui connaisse les maisons musulmanes et leurs propriétaires,et avce sa coopération nous avons établi une liste de 50 propriétés,sur lesquelles il était possible de faire des comparaisons.

Ces 50 maisons et locaux de commerce ont été évalués en notre présence par deux experts,en quatre jours.

Pour contrôler les prix nous avons dréssé à l'hypothikophilakion (bureau où sont conservés tous les actes notariés d'aliénation d'immeubles)une liste d'environs trente opérations faites pendant la période 1919-1924 et avons constaté en visitant les propriétés que les prix des experts ne s'écartaient pas des prix réels.

Evaluation de propriétés rurales : En ce qui conserne les propriétés rurales,nous avons décidé,après mûr examen,de faire évaluer par des experts locaux 23 propriétés à Molyvo et 28 propriétés à Thermi (Saridja.)(Annexe 2,3 et 5 (annexes).

Ces évluations[a] ont été faites en deux jours.

L'examen des tableaux comparatifs,fait ressortir qu'il n'y a pas une rélation uniforme et constante entre les inscriptions du Cadastre,celles de l'Impôt,et les évaluations des experts.

a)- Entre les premières et les secondes il n'y pas harmonie et conformité. Les premières n'ont pas été modifiées par des recensements périodiques et elles sont demeurées ce qu'elles furent à l'origine,excepté les cas rares de vente et d'aliénation.

b)- Les inscriptions du Cerghi également n'ont pas été mises à jour par des revisions périodiques.Elles enregistrent seulement quelques modifications provenant de vente ou de reconstructions ou de réparations declarées.

c)- Comme résultat,nous n'avons pas pu trouver une relation constante entre les prix inscrits et les évaluations des experts.Celles-ci accusent tantôt une augmentation tantôt une diminution des prix inscrits,et pas dans une proportion detérminée.

Evaluations de la Banque Agricole.

Les bases d'évaluations établies par la banque Agricole pour déterminer le chiffre des prêts à accorder aux propriétaires d'immeubles qui en font la demande,ne peuvent pas offrir une utilité quelqonque à la Commission Mixte.

Nous avons transcrit à Metelin deux décisions du Conseil de la Banque Agricole fixant les règles suivant lesquelles les prêts doivent être consentis au Caza,chef-lieu de Metelin et à celui de Ploumari.

Ces décisions ont une double base.

a)- ou elles se rapportent aux inscriptions du Tapou ou du Verghi

b)- ou elles établissent des prix maximum par deunums suivant le genre de culture de terres.

Les premières,nous l'avons dit plus haut,sont incertaines et sur années.

Les autres sont dénuées de valeur,parce que aux décisions datant de 10 et 15 ans,la Commission Mixte,peut substituer des bases nouvelles conformes à la situation présente.

Evaluation sur la base de l'Impôt sur le Revenu.

L'impôt sur le revenu en Grèce est régi par la Loi N° 1640(1919)sur l'impôt des terres et Propriétés et par la Loi N° 2747 (1921)sur l'imposition de la production agricole.

D'après des renseignements que nous avons recueillis auprès des receveurs des finances de Metelin et de Molyvo (O Ikonomikos Eforos) et des autres fonctionnaires avec lesquels nous avons été en contact,une estimation de la valeur des immeubles sur la base de l'impôt sur le revenu est impossible,pour les raisons suivantes :

a)- Les déclarations sont ordinairement inexactes.

b)- Les vérifications faites par les Commissions de revision d'impôts n'ont pas donné jusqu'à ce jour des résultats satisfaisantes.

c)-Les propriétés bâties,rapportant un loyer inférieur à [illegible] dr,sont exemptes de toute imposition,ainsi que celles qui restent sans locataire et occupant.

C O N C L U S I O N.

A Metelin l'application d'un procédé général d'évaluation basé sur l'impôt sur le revenu,soit sur les estimations de la banque Agricole ou sur les inscriptions des registres de l'impôt Foncier doit être écarté.Les indications puisées à ces sources sont dénuées de valeur,parce qu'elles n'ont pas évolué depuis un demi siècle,ou bien parce qu'elles n'offrent pas de données générales et certaines.Un système de coefficients,pour ne pas trop s'éloigner de la réalité,doit avoir un champd'application local et restreint et c'est seulement le Cadastre qui pourrait en fournir la base.

D'autre part le temps nécessaire pour l'application d'un système de coefficient compliqué par des recours,réclamation,expertises en secorde instance ne serait pas de beaucoup plus court que le temps qu'il faudrait pour une évaluation individuelle par expertise suivant la méthode que l'expérience à Metelin nous a inspiré et que nous develcppons ci-après :

En procédant à Metelin à l'évaluation par expertise de 100 immeubles nous avons constaté que dans chaque ville, dans chaque commune dt dans chaque village il y a des experts très expérimentés qui pourraient calculer dans un laps de temps très court la valeur réelle de tous les immeubles de leurs concitoyens avec une approximation ne dépassant pas le 10%. D'ailleurs les hommes d'affaires aussi de toutes les localités connaissent approximativemant la valeur des immeubles decleurs compatriotes,Deux experts peuvent estimer,comme nous l'avons déjà dit 12 à 15 immeubles par jour,de sorte que si ce travail se faisait simultanément dans toutes les localités où il y aura des immeubles à estimer,l'évaluation de tous les immeubles

terminée dans l'espace de trois mois.L'essentiel dans ce système c'est la classification des déclarations par caza,villes,communes et villages de telle manière que les Sous-Commissions Mixtes n'auraient qu'à distribuer les déclarations qux communes intéressées et nommer les experts.La seule difficulté c'est qu'il faudrait nommer un Turc et un Grec et faire revenir dans leur pays natal un ou deux émigrés accompagnés dans quelques cas par la Mouktar,de la localité.

Le recours des propriétaires contre l'estimation de leurs immeubles ne serait pris en considération que s'il reposait sur des arguments tout à fait plausibles.

Pour éviter un travail double,il faut d'abord faire évaluer les immeubles et ensuite vérifier le droit de propriété par les inscriptions du Cadastre et terminer ainsi l'opération de chqque déclaration.

Il est évident que par ce système ce n'est pas l'évaluation par expertise qui absorbera beaucoup de temps,mais c'est bien l'examen e t la vérification des droits de propriété et les affaires litigieuses et d'héritage.Mais quelque soit le système adopté cette perte de temps est inévitable.On pourrait remédier notablement à ce mal en nommant des Sous-Commissions Mixtes plus nombreuses et en faisant extraire des registres du cadastres la liste de tous les immeubles échangeables par Caza et commune et dresser une liste alphabétique pour faciliter les recherches.

Ces conclusions valent pour Metelin,champ de notre expérimentation.Il est possible que dans une autre localité où les inscriptions du cadastre sont de date plus recente,ou mises à jour par des recensements ultérieurs,il y ait moyen de trouver un coéfficient à appliquer globalement à toutes les propriétés.

Les expérimentations ultérieures éclaireront la Commission Mixte à cet égard.

Annexe 4. Zya Matlaeddin A.Néophytos.

P.6.

§§-§-§-§-§-§-§-§-§-§-§-§-§§

8333

IIème P A R T I E

RENSEIGNEMENTS DIVERS SUR METELIN

Populations. L'île de Lesbos (Mételin) compte actuellement plus de 160.000 habitants, 40.000 émigrés grecs sont compris dans ce chiffre. Il y a dans l'île 64 villages, exclusivement turcs et 49 mixtes avec majorité grecque, et le reste exclusivement grec.

Culture. Suivant les renseignements du Bureau agronomique de la Préfecture de Lesbos, les terres cultivées se répartissent comme suit (annexe 12):

1°- Champs d'oliviers strommaes 400.000
contenant 10 millions d'oliviers, dont les 6 millions sont en pleine croissance et les 4 millions en croissance. Le prix de chaque olivier est coté de 150-200 dr.

2°- Champs de plantes de grande culture et d'industrie, répartis comme suit: strommas 100.000

a)- céréales: strommaes 56.000
b)- tabacs " 34.000

3°- Vignes. Str.4.500

4°- Production de figues Ocques 400.000
Production d'autres fruits " 600.000
Production de vallonées " 400.000

La production moyenne des dix dernières années des oliviers est de 7 millions d'ocques, celle des céréales de 2 millions d'ocques et des vignes 256.000 ocques.

Production des Tabacs 1923-1924 Ocques 1.000.000
Production des Tabacs 1924-1925(calculée) " 1.450.000.

./.

La production de l'huile pour l'année 1924 est estimée à 18.000.000 d'ocques d'une valeur de Lsgs. 1.260.000 (Voir la production des 5 dernières années de divers produits dans l'annexe 11).

Il y a dans l'île 40 fabriques de savon.

Etat économique de l'île.

L'île par suite de son éloignement du champ d'opérations militaires a continué sa vie économique d'une manière assez normale. Ni les évènements politiques ni l'émigration de 8 mille Musulmans et l'immigration dans l'île d'environ 40 mille réfugiés grecs n'ont causé aucune perturbation dans le fonctionnement normal de la loi de l'offre et de la demande des immeubles d'avant-guerre, parde que les émigrés musulmans ne pouvaient pas vendre leurs immeubles et les immigrés grecs, privés de capitaux, n'étaient pas des acheteurs.

L'augmentation de la consommation causée par l'affluence d'un nombre considérable d'immigrés fut compensée en partie par les secours du Gouvernement hellénique et en partie par le travail productif des immigrés grecs.

La hausse de 50% observée sur les prix de l'huile depuis le commencement de la guerre dans tous les pays producteurs d'huile fut en grande partie absorbée par la hausse des salaires et des frais d'extraction de l'huile, hausse causée par suite de la cherté de la vie, qui à son tour est l'effet de la dépréciation de la monnaie fiduciaire.

Mais en général l'état économique de l'île est très satisfaisant.

Propriétés musulmanes de l'île.

Suivant l'enquête que nous avons faite dans les diverses localités visibles, la relation des propriétés rurales musulmanes à celles des grecques est la suivante:

./.

A Molyvo: A 50% propriétés musulmanes et les meilleures.

A Thermi	30%	"	"	"	"	"
A Calloni	30%	"	"	"	"	"
A Scopelos	20%	"	"			
A Papados	25%	"	"			

Maisons Musulmanes

Dans la ville de Métolin 470: 70 sont écroulées, 50 en état de délabrement, le reste à peine habitable. A Molyvo, 200 maison, dont à peine le quart est habitable. A Thermi, il y a 100 maison dans le même état. A Scopelos, il y a 130 maisons dans le même état.

Achat et Vente d'immeubles.

Pendant la guerre, les achats et ventes d'immeubles furent tour à tour interdits et permis à diverses reprises, mais nous avons constaté dans les notariats qu'on ne faisait aucune distinction entre Grecs et Musulmans.

Nous avons donné en annexe (n°7) les diverses phases de la législation à ce sujet.

Prix de terres de culture.

Suivant les renseignements puisés dans les différentes localités des prix des terres varient suivant la situation de la propriété et suivant sa productivité. A Scopélos, de Yéra, prix actuels de champs d'oliviers 1.000-4.000 drachmes (la Lsgs à 250 drachmes) par production de un modi. On calcule que le modi équivalant à 500 occues d'olives est produit par un stremma d'oliviers contenant de 12 à 15 oliviers en moyenne.

Pris d'avant-guerre 200 drachmes or.

Les champs de céréales valent actuellement de 500 à 2.000 drachmes par stremma.

A Calloni, propriétés d'oliviers, prix actuel 1500-3500 drachmes; champs de céréales 1200 drachmes.

A Papados de Yéra prix actuel de 2000-4000 drachmes. Prix d'avant guerre environ 400 drachmes or.

./.

Dans les autres localités on nous a donné des renseignements identiques.

Procédés d'évaluation des terres de culture.

L'évaluation des plantations d'oliviers se fait par production de modi de 500 occues, ou par stremma, mais dans ce dernier cas on compte le plus souvent aussi le nombre des oliviers. D'après l'avis unanime, deux experts peuvent évaluer par jour en moyenne de 12 à 15 propriétés.

Constantinople, le 1er septembre 1924.

(signé) Zya Matlaedin A. Néophytos.

A N N E X E S

1°- Rapport des Experts de Métolin.

2°- " " " de Molyvo

3°- " " " de Thermi.

4°- Tableau comparatif de la propriété bâtie.

5°- " " des terres de culture.

6°- Phases de la législation sur l'achat et vente des immeubles.

7°- Décision de la Banque Agricole sur le Caza chef-lieu de Métolin.

8°- Traduction de cette décision.

9°- Décision de la Banque Agricole sur le Caza de Plomar.

10°- Traduction de cette décision.

11°- Traduction de l'île de Lesbos pendant les cinq dernières années.

12°- Renseignements fournis par le Bureau agronomique sur les terres cultivées.

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

A N N E X E N°5

Au rapport de la Section II
du 15 janvier 1925.

8313
10 janvier 1925

BROUSSE, le 2 janvier 1925.

Monsieur le Président,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission que nous avons accomplie sur vos ordres à Brousse pour remplacer l'expérimentation qui devait être faite à Ayvalik en vertu de vos instructions du 28 juillet 1924.

1.-Absences des données du Tapou.

Nous avons été à Brousse en présence d'une situation spéciale qui nous a privé pour nos comparaisons des données du Tapouk En effet, les registres du Tapou ont été détruits par un incendie en 1922.

Nous avons recueilli dans les tableaux comparatifs les chiffres des évaluations du Verghi que nous avons retrouvés dans le Service des Domaines de Brousse.

2.-Recensement de la propriété immobilière en 1924.-

Dans le vilayet de Brousse, il a été effectué au cours de l'année dernière un recensement de la propriété bâtie. Nous n'avons pas utilisé ses données pour les deux raisons suivantes: a)- les estimations ne sont pas encore définitives parce qu'il reste encore des délais d'opposition à courir. b)- En ce qui concerne les immeubles des échangeables grecs l'absence des intéressés a rendu les oppositions impossibles, et de ce fait les chiffres des évaluations pourraient paraître susceptibles de contestation.

Monsieur le Président
de la Commission Mixte pour l'Echange P.G.T.

S t a m b o u l

3.- Estimation de 43 propriétés grecques.-

Le Service des Domaines de Brousse a adressé, sur notre demande, une liste de 60 immeubles, maisons et locaux de commerce, situés à Brousse et appartenant aux échangeables grecs (Annexe n°1). La Municipalité nous a désigné deux experts et c'est à eux que nous avons confié l'estimation. La grande difficulté résidant à Brousse, comme à Mételin, dans l'identification des immeubles, nous avons fait accompagner les experts de deux personnes, connaissant les quartiers où l'expertise a eu lieu.

Les estimations ont été surveillées par l'ingénieur de la Municipalité, Mr. Bacci.

Sur les 60 biens-fonds portés sur la liste 17 n'ayant pas pu être identifiés, l'expertise s'est portée sur 43 immeubles. Les résultats sont consignés aux annexes 3, 4 & 5.

4.- Evaluation de 50 propriétés rurales.

La plupart des villages grecs situés dans la périphérie rapprochée de Brousse, qui jusqu'en 1922 étaient des villages purement grecs, sont habités actuellement par des émigrants venus de la Grèce et étrangers au pays. L'expérimentation dans ces villages étant presque impossible en raison des difficultés d'identification des propriétés, nous avons porté notre choix, comme champ d'expérimentation, sur Soussighirlik, village de population mixte, situé à environ 15 kim. de Brousse.

Le Bureau de l'impôt foncier nous a dressé une liste de 50 biens-fonds (champs et jardins potagers) de Soussighirlik.

Nous nous rendîmes le 28 décembre dans ce village accompagnés de deux employés du Vilayet. Les notables du village, convoqués, nous désignèrent deux experts locaux.

Après avoir visité avec eux quelques propriétés rurales grecques, nous les laissâmes xxxxx continuer seuls les évaluations

Celles-ci sont contenues dans l'annexe n°7.

5.- Marché de la propriété immobilière.

Par suite de la crise économique générale, l'état du bouleversement social causé par l'échange des populations, le nombre d'achats et ventes d'immeubles opéré pendant la période de transition 1922-1924 a été très réduit.

Ainsi, d'après le chiffre statistique remis par le Tapou, il y a eu à Brousse en 1923 et 1924, 783 opérations de vente ce qui fait pour un chiffre total d'environ 20.000 maisons, une proportion d'environ 1.1/2% de mutations.

A défaut de prix fournis par un fonctionnement normal de l'offre et de la demande, les experts se sont trouvés devant une grosse difficulté, circonstance qui est indiquée dans le rapport de M. Bacci, et ont dû faire des évaluations très approximatives.

Si on devait calculer les immeubles d'après le coût de revient actuel la valeur dépasserait de 36% celle d'avant guerre. Car le matériel de construction est actuellement à Brousse de 41% plus cher et la main d'oeuvre 31% plus chère qu'avant guerre. (voir annexe n°6).

Il ne nous semble pas qu'il y ait lieu de faire bénéficier les propriétaires de cette plus-value, pas plus qu'il ne serait juste d'inscrire à leur crédit la valeur de leur immeuble avec la dépréciation résultant de causes anormales actuelles.

6.- Comparaison des données du Verghi et de l'expertise.

L'examen des tableaux fait ressortir qu'il n'y a pas un rapport, tant soit peu stable, entre les chiffres du Verghi et ce fournis par l'expertise. Donc il ne saurait être question de rechercher un coefficient. En ce qui concerne la propriété rurale, on constate qu'il n'y a même pas concordance dans les superficies

c/.

des terres.

Une conclusion s'impose à première vue. Les évaluations des experts sont de beaucoup inférieures à celles du Verghi. Cette moins-value est plus accentuée pour la propriété rurale, où la dépréciation atteint environ 50%

Nous avons la conviction que cette dépréciation n'est que passagère et qu'elle est la conséquence des perturbations économiques exposées plus haut.

7.- Nécessité de l'évaluation individuelle.-

Notre expérimentation à Mételin semble être confirmée par celle faite à Brousse. Le seul procédé applicable est l'évaluation individuelle par des experts locaux. Ce procédé d'ailleurs ne demanderait pas plus de temps que tout autre procédé d'évaluation.

D'après les informations que nous avons puisées à de bonnes sources, il y a deux procédés d'expertise; le premier consiste en une évaluation minutieuse telle qui se fait lors de l'achat d'une propriété. On procède alors à des arpentages exacts du terrain et de la bâtisse, étage par étage, et à l'examen de la qualité du matériel et du travail. Par ce procédé on ne pourrait évaluer que 3 à 5 propriétés par jour. Par le second procédé on ne mesure que le terrain, les dimensions de la bâtisse et on calcule la valeur par mètre carré, selon le mode de construction. Par ce procédé deux experts pourraient évaluer 20 à 30 propriétés par jour. D'après l'opinion des personnes compétentes, il n'y aurait qu'un écart de prix de 10 à 20% en moyenne entre les deux procédés.

Si on organisait méthodiquement les évaluations et on y procédait simultanément en Grèce et en Turquie, elles pourraient être terminées dans l'espace de deux mois. Ce n'est que l'examen des déclarations, la liquidation des comptes et les affaires litigieuses qui demanderaient un temps relativement long.

./.

La grande difficulté dans l'évaluation par expertise provient de ce que les biens-fonds ruraux et urbains ne peuvent pas facilement être identifiés. Cette identification exigerait le déplacement de quelques milliers de personnes d'un pays dans un autre, puisque l'expertise doit porter sur des propriétés bien définies. Cette difficulté peut toutefois être surmontée par une organisation rationnelle.

Cette méthode offre l'avantage d'abréger considérablement le temps des évaluations et de fournir des données conformes à la réalité.

8.- Frais d'expertise.

Les frais d'expertise pourraient être calculés approximativement comme suit:

Il y a dans les deux pays 300 à 400 mille familles expatriées. Si on compte en moyenne trois immeubles par famille, on aurait environ un million d'immeubles à évaluer. D'après notre expérimentation à Mételin et à Brousse les frais d'exprts pourraient être réduits à 50 ou 60 piatres par immeuble et peut-être à moins. On pourrait compter aussi 10 piastres par immeuble pour frais de déplacement des experts et indicateurs.

On dépenserait par conséquent pour l'évaluation une somme totale de 500 à 600 mille livres turques, soit moins de 70.000 livres sterling, à répartir entre les deux Etats. Mais cette somme pourrait à la rigueur ne pas être supportée, par les Etats. Les émigrés n'objecteraient certes pas au payement de la minime somme de 50 à 60 piastres par immeuble pour hâter la liquidation de leur patrimoine.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond et respectueux dévouement.

(signé) A. Néophytos. Zya Matlaeddin.

A N N E X E S

66----------

1.- Liste de propriétés urbaines.

2.- Liste des propriétés rurales.

3.- Rapport d'expertise de Brousse.

4.- Rapport d'expertise de M. Bacci.

5.- Rapport supplémentaire de M. Bacci.

6.- Tableau comparatif du prix de matériel de construction avant et après la guerre.

7.- Rapport des experts de Soussighirlik.

8.- Tableau d'achats et de ventes d'immeubles à Brousse.

9.- Tableau des prix comparatifs des propriétés urbaines.

10.- Tableau des prix comparatifs des propriétés rurales.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

8333

COMMISSION MIXTE POUR L'ECHANGE DES POPULATIONS GRECQUES ET TURQUES.

A N N E X E N°6

Au rapport de la Section II
du 15 janvier 1925

Constantinople, le 19 juillet 1924.

Président

Section II.

La Section est déjà parvenue à un accord sur les principes de la vérification des droits de propriété des échangeables et a établi un projet de règlement pour être soumis à la séance plénière.

Il est temps d'établir un projet semblable en ce qui concerne l'estimation de la valeur des immeubles en nous basant sur les études préliminaires qui ont été faites jusqu'à maintenant en Macédoine, en Thessalie, en Crète et Smyrne.

Vu que l'opinion publique dans les deux pays commence à exiger impérieusement que la Commission Mixte aborde le problème, nous devons tâcher de formuler un programme concret, quitte toujours à le modifier dans les détails là où l'expérience le rendrait nécessaire.

C'est dans cet esprit que je formule les propositions suivantes pour pouvoir servir comme base de discussion dans la Section.

A.- DEFINITION FONDAMENTALE DU TERME "VALEUR"

Avant de pouvoir établir les principes techniques d'estimation, il est indispensable d'établir une définition de la valeur devant servir comme base dans l'évaluation.

Sans cette définition, il serait impossible de faire aucun pas en avant ou de formuler des instructions co...

s/.

tes pour les Sous-Commissions.

A la Conférence de Lausanne où la question avait été abordée, on était resté d'accord pour laisser la solution de la question à la Commission Mixte (voir procès-verbal n°6)

La Commission Mixte d'Echange des populations gréco-bulgares s'est trouvée dès le début vis-à-vis du même problème et finalement elle arriva à une définition satisfaisante.

Cette Commission a constaté qu'une grande partie des propriétés à liquider, à cause des circonstances exceptionnelles (guerre, déportation, émigration en masse etc.) qui ont eu lieu dans la Péninsule Balkanique depuis 1913, n'avaient qu'une valeur extrêmement dépréciée, en effet presque nulle, la loi de l'offre et de la demande ayant pour ainsi dire cessé de fonctionner normalement.

Cette Commission a donc fini par se rendre compte que c'est la valeur réelle ou normale qui devait être prise comme base, et c'est dans ce sens qu'elle a établi ses instructions à ses Sous-Commissions.

Vu que les propriétés à liquider par notre Commission se trouvent dans les mêmes contrées et ont également eu à subir l'influence des ces évènements exceptionnels (émigration de 100.000 musulmans de la Macédoine après la guerre balkanique, émigration des Grecs du littoral turc en 1914, déplacement en masse des populations grecques et arméniennes de Thrace, Asie-Mineure et du Pont ppndant la guerre européenne etc. etc.) la même formule paraîtrait applicable dans ce cas.

Le principe peut être résumé dans la formule suivante.

./.

"La valeur devant servir de base dans l'évaluation des biens immobiliers est la valeur réelle et non la valeur dépréciée dont la dépréciation serait due aux émigrations ou autres circonstances exceptionnelles survenues pendant les dix dernières années (1914-1924).

La valeur réelle est considérée comme étant la valeur qu'avait l'immeuble à la dernière date où le marché des immeubles fonctionnait d'une façon normale".-

En appliquant les principes ci-dessus on peut affirmer d'une façon générale que pour les propriétés rurales en Macédoine, Thrace et Asie-Mineure, la valeur réelle est la valeur d'avant-guerre (disons 1913); pour la Thessalie la valeur d'avant 1917 date à partir de laquelle l'influence déprimante des lois d'expropriation s'est fait sentir; pour la Crète, des valeurs de 1921, le marché des terres y ayant fonctionné d'une façon normale jusqu'à l'arrivée des réfugiés.

En ce qui concerne les propriétés urbaines, les conséquences économiques de la guerre (hausse du prix des matériaux et de la main d'oeuvre) et certaines catastrophes extraordinaires (incendie de Salonique de 1917 et de Smyrne en 1922) ont eu pour résultat de provoquer une hausse de la valeur des constructions qui n'est pas en rapport avec leur valeur réelle éventuelle. Ainsi tant à Salonique qu'à Smyrne, la reconstruction de la ville aura comme résultat d'enlever aux bâtisses existantespartie de la valeur appréciée qu'elles ont acquise provisoirement par suite de l'incendie. Il serait donc raisonnable d'adopter pour Smyrne et Salonique la valeur de 1916-1917, ce qui représente une moyenne entre les valeurs normales d'avant-guerre et les valeurs exagérées actuelles.

La même date serait également applicable aux biens urbains dans les autres villes.

./.

B. PROPOSITIONS TECHNIQUES.-

B I E N S R U R A U X

MACEDOINE.-

(1) Caza de Salonique, Grandes propriétés (Tchifliks)

Capitalisation du revenu net à 10% en appliquant les règles de la loi sur l'impôt du capital. Prendre comme base l'évaluation de la dîme des dites propriétés faite par la Commission Financière Internationale de la Macédoine, qui est basée sur le rendement de 5 ans.

La dîme représentant le 1/8 du revenu brut et ce dernier étant trois fois le revenu net, la valeur est automatiquement calculable.

Exemple:

Dîme.....	Ltqs.	or 300.-
Revenu brut.....	"	"2.400.-
Revenu net.....	"	" 800.-
Valeur.....	"	"8.000.-

(2) Autres Cazas (grandes et petites propriétés)

Estimation sur la base du prix moyen du deunum d'après la dernière tarification faite par les succursales de la Banque Agricole Ottomane. Les représentants des propriétaires de chaque caza pourraient être invités à faire connaître leurs vues sur la tarification des terres de leurs cazas et dans le cas où ils pourraient démontrer qu'elle est trop basse, un coefficient pourrait être ajouté.

Vu qu'il sera matériellement impossible de convoquer chaque échangeable devant la Commission, conformément à l'article 13 de la Convention, deux représentants pourraient être élus pour chaque caza.

THESSALIE.-

Estimation individuelle sur la base des décisions des

./.

Tribunaux pour les propriétés qui ont déjà été expropriées. En ce qui concerne les propriétés pas encore expropriées, estimation sur la base d'un prix moyen de drachmes or 37.30 par stremma pour la préfecture de Larissa et de drachmes or 46.20 par stremma pour la préfecture de Tricoala (Ces prix moyens sont basés sur les statistiques officielles des tribunaux.)

Les propriétaires des propriétés de cette dernière catégorie pourraient cependant bénéficier d'une estimation individuelle de la part d'expert nommés par la Commission Mixte dans le cas où ils seraient disposés à payer les frais de cette estimation.

Estimation individuelle.

THRACE ORIENTALE, ILES D'EGEE ET ASIE-MINEURE.-

Estimation sur la base des prix moyens établis par la Banque Agricole Ottomane comme en Macédoine, ou sur la base de l'impôt foncier (verghi) augmentés d'un coefficient.

B I E N S U R B A I N S .-

SALONIQUE.-

L'expertise faite à Salonique sur 16 immeubles a démontré que dans 9 cas la valeur estimée par les experts était supérieure à la valeur obtenue en capitalisant le revenu net déclaré auprès du percepteur des impôts et en 7 cas, inférieure, ce qui démontre que ce deuxième moyen est loin d'être invariablement défavorable aux propriétaires.

Ainsi, afin d'éviter les estimations individuelles ou l'application d'autres systèmes compliqués qui reviendraient presque à des estimations individuelles, il serait désirable

de fixer comme règle générale que l'évaluation de ces immeubles sera faite en capitalisant le revenu de l'année 1919, la drachme étant alors au pair, à 6.6% (coefficient 15), plus un coefficient de 25% représentant l'augmentation normale du loyer qui aurait pu être obtenu s'il n'y avait pas eu de moratorium.

Cependant les propriétaires devant avoir le droit, s'ils préfèrent, de faire évaluer leurs immeubles par des experts nommés par la Commission Mixte, quitte à payer eux-mêmes les frais de l'expertise.

En aucun cas la valeur fixée par les experts ne doit dépasser les 50% au-dessus ou au-dessous de la valeur obtenue par la capitalisation du revenu.

Exemple.-

Un immeuble évalué par les experts à Ltqs. 2.000 est estimé à 1.000 Ltqs. sur la base du revenu. La valeur sera donc fixée à 1.500 Ltqs.

Par contre si la valeur de ce même immeuble sur la base du revenu atteignait 3.500 Ltqs., la valeur de l'immeuble serait fixée à Ltqs. 3.000.-

TERRAINS INCENDIES ET AUTRES.-

Evaluation d'après le prix des enchères officielles ou bien, dans le cas où les terrains n'ont pas été mis aux enchères, évaluation par analogie au prix des autres terrains du même secteur.

AUTRES VILLES DE LA GRECE.-

Capitalisation des revenus de 1919 à 6;6% ou évaluation indivicuelle aux frais du propriétaire sous les mêmes conditions indiquées pour Salonique.

SMYRNE.-

Capitalisation à 6.6% du revenu inscrit chez le

./.

perceptcur des finances (chiffres de 1328/1912) augmenté de 75% représentant le coefficient moyen entre 40% et 110% (40% représente la différence en plus moyenne entre la valeur officielle de 1913 et la valeur réelle d'après l'expert; et le 110% représente la différence en plus, moyenne entre la valeur officielle de 1913 et la valeur réelle en 1922).

Exemple.-

Maison n°15(Edith Lafontaine).

Valeur capitalisée d'après les chiffres du perceptcur des finances	Ltqs.	or.	2.100.-
Evaluation de l'Expert (valeur de 1913	"	"	3.950.-
Evaluation de l'expert (valeur de 1924)	"	"	5.800.-

Donc, valeur sur base susdite):

Ltqs. 2.100 + 75% soit " 3.675.-

Terrains.-

Valeur de 1913 d'après l'Emlak plus 40% (l'expertise ayant démontré que la valeur réelle des terrains en 1922 est restée à peu près la même qu'en 1913).

AUTRES VILLES DE LA TURQUIE.

Estimation sur la base de l'Emlak plus un coefficient à établir après expertise, ou estimation individuelle aux frais du propriétaire.

VILLAGES AVEC MOINS DE 5.000 HABITANTS.-

Fixation d'un prix uniforme pour toutes les maisons paysannes dans chacun des deux pays.

(s) PALLIS.-

COMMISSION MIXTE POUR L'ECHANGE DES POPULATIONS GRECQUES ET TURQUES.-

ANNEXE N° 7

Au Rapport de la IIème Section

du 15 janvier 1925

PROJET ADOPTE A L'UNANIMITE PAR LA IIe SECTION LE 17.XI.1924.-

Vérification des déclarations en Turquie et en Grèce.-

A.- BIENS IMMEUBLES.-

Sont acceptés comme preuves de premier ordre de propriété:

1.- Les titres de propriété délivrés conformément aux lois des deux pays. Ces titres sont en premier lieu:

a)- les titres délivrés par l'Administration du Cadastre (Sénédi Hakani ou Tapou) concernant les immeubles possédés en pleine propriété (mulk) ou les immeubles de la catégorie (Erézii-Emirié) sous réserve de concordance avec les registres du Defterhané.

b)- les contrats d'achat et de vente dressés par devant notaire (Moukavelat Hourati) concernant les biens de pleine propriété (mulk) et portant une date antérieure à 1318.

c)- les contrats d'achat et de vente dressés par devant notaire en Grèce et transcrits au Registre de transcription, pourvu qu'ils ont été faits à une époque où les transferts d'immeubles n'étaient pas défendus par la loi.

T A B L E A U

des dates auxquelles les actes d'achat et de vente de propriétés immobilières étaient autorisés ou interdits en Grèce.

I.- PROPRIETES RURALES.-

1.- Du 5.X.1912 au 21.XII.1921.- Interdiction de tout acte

./.

sur les propriétés sises en Macédoine, Epire et Crète.

2.- Du 5.X.1912 -15.XII.1913.- Interdiction de tout acte au Gouvernorat général des Iles de la Mer Egée.

3.- Du 15.XII.1913 -19.VI.1914. Autorisation de tout acte dans les Iles de la Mer Egée.

4.- Du 19.VI.1914 - 24.XII.1921. Interdiction de tout acte sur les immeubles des Iles Lesbos et Chio.-

5.- Du 21.XII.1921 - 1.X.1922.- Autorisation de tout acte sur les propriétés rurales indépendantes des moins de 200 stremmas pour les Grecs comme pour les Turcs.

6.- Du 1.X.1922.- Interdiction seulement pour les Turcs et pour des propriétés de moins de 200 stremmas.

7.- Du 10.IX.1923.- Interdiction générale de tout acte pour les échangeables turcs et grecs.-

---

II.- PROPRIETES URBAINES.-

1.- Du 5.X.1912 - 15.XII.1913.- Interdiction de tout acte sur les propriétés urbaines dans les Iles de l'Egee.-

2.- Du 5.X.1912 - 18.V.1914.- Interdiction de tout acte sur les propriétés urbaines sises en Macédoine et en Epire.

3.- Du 15.XII.1913 - IX.1919.- Autorisation de tout acte d'achat ou de vente de propriétés urbaines sises dans les Iles de l'Egée

4.- Du 18.V.1914 - IX. 1919.- Autorisation de tout acte d'achat ou de vente de propriétés urbaines sises en Macédoine et en Epire.

5.- Du IX.1919-21.XII.192L- Interdiction générale.-

6.- Du 21.XII.1921-1.X.1922- Interdiction pour les Turcs.

7.- Du 10.IX.1923 jusqu'aujourd'hui. Interdiction générale (Echangeables grecs et turcs).

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

./.

d)- Les inscriptions dans les registres du Cadastre aussi bien des cazas (Sous-Préfectures) que la Direction générale du Cadastre (Defter-i-Hakani) à Constantinople, en tant qu'elles ont eu lieu après l'accomplissement des formalités légales et régulières de vente et de transfert sous le régime turc ainsi que les certificats d'affirmation de propriété (tasdik-i-tassarouf) Hatcirleri et notes marginales (derkenar) après confrontation avec les registres du Cadastre.

2.- Sont acceptés comme preuves de deuxième ordre de propriété:

a)- les hodjets et cassam hodjeti dressés par devant les tribunaux religieux (chéri) pour la vente et l'achat des biens en pleine propriété (mulk) et portant une date postérieure au 4 djémal-ul-evel 1296 et antérieure au mois de septembre 1318 (1902) et en tant qu'ils sont rédigés conformément aux instructions du 4 djémaz-ul-evel.

Les hodjets délivrés avant les dates ci-dessus sont aussi valables:

1.- quant ils sont étayés par des inscriptions correspondantes au Livre de l'impôt foncier (Verghui defteri).

2.- ou bien quand la propriété peut être confirmée par des éléments que fournirait une enquête éventuelle.

b)- les contrats d'achat et de vente passés devant notaire en Grèce pourvu qu'ils aient été faits à une époque où les transferts d'immeubles n'étaient pas défendus par la loi (voir ci-dessus§A.1.c)

c)- les sentences judiciaires définitives des tribunaux ordinaires ou religieux touchant la propriété ainsi que les jugements des tribunaux ecclésiastiques compétents sur les immeubles (mulk) de provenance dotale ou testamentaire.

d)- les bérats (firmans) des Sultans, en vertu desquels est octroyée ou reconnue la propriété d'un immeuble au profit des particuliers, communautés ou institutions, sous réserve de concordance avec les livres du Divan Impérial

./.

de Constantinople (Divan Houmouyoun) ou toutes autres inscriptions officielles.-

e)- Les vakifs-namés pour les vakoufs en général pourvu qu'ils soient inscrits dans les registres du chéri tenus de manière à faire foi et autorité (Art.1739 du Medjellé).

f)- les bulles (chrysobulles) et les bérats, pour les propriétés des couvents.

g)- les inscriptions dans les registres de l'impôt sur les propriétés bâties ou non bâties.

h)- les reçus des paiements d'impôts sur la propriété bâtie ou sur le revenu de la propriété.

i)- les inscriptions dans les registres des Banques agricoles en Grèce et en Turquie.

j)- Autres preuves: témoignages et documents.

B.- BIENS MEUBLES.-

En ce qui concerne les biens meubles, la vérification est basée sur:

1.- Les pièces officielles telles que procès-verbaux rédigés d'après l'article 8 de la Convention, les bons de réquisition, les inventaires officiels.

2.- Faute de preuves officielles, autres preuves orales ou écrites.-

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Monsieur le Président de la Commission Mixte a demandé au Service de l'Inspection de formuler son avis sur les méthodes propres à assurer dans les meilleures conditions de rapidité et d'économie les évaluations des biens des échangeables, conformément aux stipulations du Traité de Lausanne.

Le Service de l'Inspection est tout d'abord amené à exposer qu'il existe depuis trop peu de temps pour avoir pu réunir les données multiples qui seraient nécessaires pour établir un projet définitivement arrêté et chiffré.

Force lui est donc aujourd'hui de se borner à fournir, en se basant sur les indications en sa possession, un projet qui doit suffire à la Commission Mixte pour lui permettre de se prononcer sur le principe des méthodes applicables, et sur les premiers travaux à entreprendre.

Cette méthode étant arrêtée dans ses grandes lignes, le Service de l'Inspection sera en mesure de mettre rapidement au point les détails du programme d'exécution et même de faire entreprendre sans délai les premiers travaux préparatoires, qui, en tout état de cause, doivent être effectués.

Choix des méthodes à adopter :

Il est clair que le choix de la méthode à adopter doit varier suivant l'importance du travail et son prix de revient.

Or la Commission Mixte dispose pour l'étude de ce problème de deux éléments seulement :

1°- Les estimations déjà faites par les Comités d'évaluation dont les renseignements formeront la première base de l'application de la méthode qui sera exposée ci-après:

2°- Les demandes qui lui ont été remises par les échangeables Encore ces demandes ne donnent-elles que des indications bien incomplètes et sujettes à caution, comme il va être exposé.

Les demandes transmises en grand nombre à la Commission ne sont même pas encore entièrement réunies, puisque le délai pour leur dépôt va jusqu'au 18 mars. Ce n'est donc qu'après cette date que le nombre total des demandes sera connu.

./.

A l'heure actuelle,les demandes reçues sont au nombre de 1.022.000 pour l'ensemble des échangeables des deux nationalités .

Ce chiffre donne une idée de l'importance considérable du travail qui incombe à la Commission,et des difficultés pratiques que comporte l'examen d'un tel nombre de dossiers.

Classement des demandes.-

Le travail à effectuer avant tout autre consistera dans le classement de ces demandes.Fort heureusement,Monsieur le Président Rivas a fait organiser ce classement et l'a activé dans la mesure du possible.

Ce classement devra permettre de distinguer les biens sur lesquels elles portent,par situation,nature-(biens urbains ou ruraux)et par catégories de montants demandés.

Ces données une fois établies,le Service de l'inspection aura les renseignements nécessaires pour organiser le plan d'évaluation par régions,et si comme cela est probable,on le reconnait utile,par catégories de valeurs.Il peut être reconnu pratique d'adopter des méthodes différentes pour les valeurs minimes ou pour les très considérables ou de ne pas évaluer un à un les biens faisant l'objet de petites demandes.

De plus,ce n'est quand ce classement sera terminé qu'il sera possible de donner une idée des montants respectivement réclamés. (Il convient de noter ici que l'addition des montants réclamés donnerait des chiffres qui ne sauraient constituer une indication d'une valeur quelconque.Les demandes ont en effet été établies par les intéressés eux-mêmes,sans aucun contrôle,selon des méthodes vraisemblablement différentes et à des époques variables).

Le travail de classement qui doit obligatoirement être mené à bien assez rapidement est en cours depuis deux mois. 20.100 demandes ont été classées durant cette péricde.En continuant le travail avec les moyens actuels,il faudrait 100 mois,soit plus de 8 ans

./.

pour terminer.Il conviendrait de disposer des moyens pour mener à bien ce classement en une année.Le recrutement du personnel et l'obtention du local nécessaire ne semblent pas devoir présenter de grandes difficultés.

EVALUATIONS.-

Il est bien évident que l'évaluation directe de tous les biens faisant l'objet des demandes ne peut être considéré comme réalisable.Tout d'abord,il y a lieu de rappeler que les évaluations faites jusqu'à ce jour sur les biens des non-échangeables l'ont été dans des conditions particulièrement onéreuses, non pas que les émoluments des experts aient été élevés,mais parceque chaque Comité d'évaluation comprenait obligatoirement, outre un expert de chaque des deux nationalités intéressées,un expert neutre et un secrétaire.On payait donc les honoraires et les frais de déplacement de quatre personnes et le nombre des personnes à réunir causait des pertes de temps coûteuses.En outre,les divergences de vues qui devaient fréquemment s'élever dans ces Comités,sans que l'un des membres présents,même celui faisant fonction de Président,ait qualité pour les trancher,devaient retarder très sensiblement le travail.

Il est donc certain que si l'examen des biens ou de quelques uns d'entre eux devait avoir lieu sur le terrain,il ne saurait être question de la confier à de telles Commissions,mais à des experts neutres agissant seuls en règle général,ou avec l'assistance d'un interprète.

Mais les frais d'évaluation seraient encore tels qu'il ne saurait être question de recourir à cette méthode.Il faut admettre qu'un expert pourra évaluer,par jour,au maximum,en moyenne, ce qui concerne une demande.Si par hypothèse ,nous supposons que l'on puisse disposer simultanément de cent experts, ce serait donc 36.500 demandes qui seront examinées dans une année,et après trente années le travail ne sera pas achevé.

./.

Chaque journée d'expert revenant,interprète et frais compris,à un minimum de six livres sterling,la dépense serait donc de Lsgs.6.132.000.-

Ces chiffres ne sont donnés que pour bien établir définitivement l'impossibilité de réaliser pratiquement un travail d'évaluation unitaire des biens sur lesquels portent les demandes reçues.On doit remarquer en outre que l'application des titres et l'évaluation deviendraient de plus en plus difficiles,puis impossibles,et que les évaluations ne pourraient rester comparables longtemps.

L'hypothèse de l'évaluation directe étant écartée de prime abord,il faut donc rechercher un mode d'évaluation qui soit rapide,tout en donnant toutes garanties que les intérêts en jeu seront aussi bien sauvegardés que possible.Il faut égalité de méthode assurant que les évaluations seront bien comparables,ce qui garantira l'exactitude de la balance des comptes entre les Etats intéressés,et approximation aussi grande que possible pour sauvegarder les droits des particuliers.

Il y a lieu de rappeler avant d'aller plus loin que l'article 14 de la Convention de Lausanne du 30 janvier 1923 dispose que la Commission Mixte remettra à chaque intéressé une attestation constatant la somme qui lui est due.

Dans l'hypothèse où cette disposition ne serait pas modifiée, il faudra donc que chaque demandeur reçoive une pièce indiquant la valeur attribuée par la Commission à ses biens.

Quoi qu'il en soit,on proposerait de faire,en partant des évaluations déjà faites pour les biens des non-échangeables,de celles que l'on ferait encore ainsi qu'il sera dit dans un moment,et d'études d'évaluations par région,à faire faire,des tableaux fixant pour chaque catégorie de biens figurant normalement dans les demandes des échelles de valeurs par régions.

Les valeurs moyennes par régions,seront affectées par des

./.

coefficients à établir compte tenu de la densité de la population des facilités de communication et de toutes conditions générales ou locales de nature à influer sur la valeur des biens.

Ce travail préliminaire nécessaire à l'établissement des échelles de valeurs pourrait être fait par les Comités tels qu'ils existent actuellement ou d'autres à créer sur le même principe.

Toutefois,étant donné que le mode de travail actuel a eu pour effet de retarder considérablement le travail,on chercherait à éviter que les divergences de vues inévitables dans les Comités ne puissent ralentir les opérations,en réservant aux experts nationaux dans ces Comités de rôle d'informateurs,le chef neutre de chaque comité ayant seul la décision en dernier ressort.

Si la Commission Mixte se trouve obligée à pratiquer de grandes économies,elle pourrait même être amenée à devoir envisager la suppression des experts nationaux.

Pendant la période où s'effectuerait ce travail préparatoire il serait procédé dans chaque région à l'évaluation directe d'un certain nombre de biens choisis par le Service de l'Inspection pour permettre d'établir un rapport entre le montant des demandes et la valeur réelle correspondante.On obtiendrait ainsi un coefficient moyen d'augmentation ou de réduction,dont l'application aux chiffres des demandes permettrait d'obtenir sans attendre la fin des travaux une indication de quelque valeur sur le montant total des demandes soit grecques soit turques.Ces évaluations - types,serviront en même temps de guide pour l'établissement des tableaux d'échelle de valeurs,et de contrôle pour les premiers essais d'application des dits tableaux.

Le travail d'étude des commissions d'évaluation terminé sur le terrain,leur personnel rentrerait au siège de la Commission Mixte où se ferait le travail définitif de l'établissement des tableaux d'évaluation,la liaison et la coordination nécessaire

./.

pour que les valeurs attribuées soient bien concordantes entre les différentes régions étant assurée par les présidents des commissions d'évaluation sous la supervision du Service de l'Inspection.

Les évaluations-types seraient faites dans chaque région par plusieurs commissions de manière à éviter autant que possible l'effet de divergences pouvant exister dans la manière d'évaluer des commissions .

Les prix résultant des échelles de valeurs établies comme il vient d'être dit, seraient appliqués aux biens désignés par les demandes et par les soins des présidents des commissions d'évaluation assistés d'un personnel ad hoc comprenant notamment celui qui aura classé les demandes, et que ce travail aura bien préparé à cette nouvelle tâche, renforcés de scribes chargés de préparer les listes de biens. Sur ces formules, le personnel spécialisé portera les montants correspondants aux divers biens, suivant les indications des tableaux d'échelles de valeurs . Des calculateurs termineront ensuite les fiches en y inscrivant les totaux.

Tout ce travail serait exécuté sous la surveillance et la responsabilité des inspecteurs neutres, et le contrôle du service d'inspection qui aurait la décision dernière dans tous les cas douteux ou non prévus par les tableaux d'évaluation.

Ce procédé d'estimation par approximation paraît le seul qui soit rapide et pratique, tout en étant le moins onéreux possible.

L'approximation dépendra du nombre des évaluations directes faites, et ce nombre sera fonction du temps et de l'argent que l'on pourra consacrer à ce travail.

Les erreurs s'il y en a seront toujours à l'avantage ou au détriment des propriétaires. En effet le solde entre les demandes présentées de part et d'autre présentera une approximation suffisante pour ne pas léser les intérêts des Hautes Parties contractantes.

./.

Pour les propriétaires,les différentes qui pourraient être à leur détriment leur seront infiniment moins onéreuses que ne serait la prolongation pour une période indéterminée,mais certainement très longue,du délai qu'ils subiraient dans le règlement définitif de leur compte,du fait de l'adoption de toute autre méthode plus précise et forcément plus lente.

Ce procédé par tableaux de valeurs et par sondage pour déterminer le coefficient moyen de l'augmentation ou de la réduction à appliquer aux chiffres des demandes est le seul qui permette d'envisager,après une mise au point évidemment délicate, sa suppression de l'application des titres sur le terrain.

Or cette application comme il est facile de le comprendre est une impossibilité matérielle absolue,étant donné le nombre des demandes et l'éparpillement des biens.

En résumé le système général de l'évaluation serait le suivant :

1°- Classement des demandes en propriétés urbaines et rurales et selon une échelle de valeurs à déterminer après étude.

2°- Etablissement de tableaux-types des valeurs dans les diverses régions et pour les diverses catégories de biens, concurremment avec des estimations-type-.

3°- Concurremment à ce travail,établissement sur la base des estimations-type d'un coefficient à appliquer au montant des demandes de même catégorie visant des biens sis dans la même région,pour les élever ou les réduire à la valeur réelle approximative,et obtenir une indication sur le montant global approximatif des demandes.

4°- Application aux biens faisant l'objet des demandes des valeurs établies selon les tableaux d'évaluation,et établissement des déclarations à remettre aux ayants-droit.

Simultanément,évaluation s'il y a lieu,sur place, des biens pour lesquels l'estimation directe paraîtrait nécessaire.

Constantinople,le 20 janvier 1929.

(signé) P.PHILIPPAR

S. LABARCA.-

Central File: Decimal File 767.68115, Political Relations Of States, Relations; Bi-Lateral Treaties., Political., War. Peace. Friendship. Alliance. Non-Aggression., Turkey And Greece, Civil Prisoners. Enemy Noncombatants., July 14, 1930 - August 24, 1938. July 14, 1930 - August 24, 1938. MS Turkey, Greece, and the Balkan States: Records of the U.S. Department of State, 1930-1944: Records of the Department of State Relating to Political Relations of Turkey, Greece, and the Balkan States, 1930-1939. National Archives (United States). Archives Unbound, link.gale.com%2Fapps%2Fdoc%2FSC5111385111%2FGDSC%3Fu%3Domni%26sid%3Dbookmark-GDSC. Accessed 21 June 2025.